

הוראות התכנית

תכנית מס' 404-0759605

דיוור מוגן ברחוב הדוגית, יבנה

מרכז

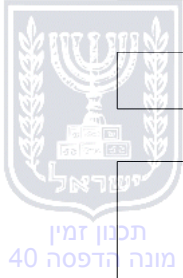
מחוז

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

על המגרש הנמצא בצומת הרחובות דוגית ודייגים בשכונת רבין, ביבנה. שטחו כ- 6.1 ד' חלה תכנית מאושרת (תכנית בר/274) המאפשרת הקמת מתחם לדיור מוגן, זכויות הבניה במגרש הינן עבור 120 יח"ד ושטחי בניה בהיקף של 8,770 מ"ר.

התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר היח"ד ל-220 ואת שטחי הבניה להיקף של כ- 37,000 מ"ר. הבינוי המוצע משתלב עם תכנון הטיילת והשצ"פ ממזרח ע"י יצירת כיכר עירונית מסחרית, בדומה לכיכר המסחרית של מתחם רוגובין. ובכך נוצר רצף עירוני של שני מוקדי מסחר משני צידי השצ"פ והטיילת. המבנה מתוכנן עם קומת מסד מסחרית ופונקציות ציבוריות של מבנה הדיור המוגן כלפי הרחוב וחללים תפעוליים וטכניים בגג המבנה.

מעל קומת המסד מתוכנן מבנה בית דיור מוגן המחולק ל-3 אגפים, 2 מהם בני 6 קומות ואחד בפינה בן 11 קומות.

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללנית.

לפי תכנית מתאר כוללנית התכנית חלה במתחם 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 404-0759605

שטח התכנית	1.2
------------	-----

6.116 דונם

סוג התכנית	1.4
------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (ג)

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	יבנה
קואורדינאטה X	174671
קואורדינאטה Y	641460

1.5.2 תיאור מקום

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 נאות רבין שכונה ירוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5961	מוסדר	חלק	8	

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
בר/ 274	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/274 ממשיכות לחול	5129	543	14/11/2002
יב/ מק/ 274 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יב/מק/ 1/274 ממשיכות לחול.	5501	2104	28/02/2006
404-0273557	כפיפות	תכנית זו תואמת לתכנית המתאר הכוללנית-מתחם 5	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				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	28	10/03/2021	רן קליק	21: 55 10/03/2021	נספח אקלים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/03/2021	גיא מילוסלבסקי	15: 25 26/12/2021	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	24/02/2021	נמרוד אמדו	11: 06 04/03/2021	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	27/12/2021	אולגה צ'רנובסקי	10: 20 10/01/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/06/2019	גיא מילוסלבסקי	10: 11 04/06/2019	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
	פרטי			אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	israel@avisror.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	israel@avisror.com

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	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	office@milosarc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	נמרוד אמדו	00110782	אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018274	office@amado-la.co.il
	מודד	קובי זייד	596	זייד מודדים	חיפה	דרך יפו	145	04-8577444		zaid@geomap.co.il
מנהלת פרויקט	יועץ	גלית זלוצובר		אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555	073-2555505	galit@avisror.com
תנועה	יועץ	אולגה צ'רנובסקי	71624	אולגה צ'רנובסקי יועצי תנועה	ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498		olga.chernovsky@gmail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6		077-3508003	ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: חוף הכרמל 30845.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 ויחיד לצורך הקמת מבנה ביעוד דיור מיוחד עם חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי הבניה.

2. תוספת יחיד לדיור מוגן.

3. קביעת גובה ומס' קומות בבנין.

4. תוספת זכויות למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		דיור מיוחד
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט
1	דיור מיוחד	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לדיור מוגן	6,116	100
סה"כ	6,116	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	6,116.15	100
סה"כ	6,116.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים א. דיור מוגן. ב. תותר הקמת מתקנים נלווים לרווחת דיירי הבית כגון: חדר אוכל, מטבח, שירותים, ח. כושר, מלתחות, בריכת שחיה, אולם תרבות וקולנוע, מכון יופי, חדר חוגים, ספרייה, בית כנסת, מרפאות עצמאיות, מחלקות סיעודיות, מכון פיזיותרפיה ומחסנים לציוד אישי. ג. תותר הקמת מסחר קמעונאי לסוגיו, שימושים לבתי אוכל לסוגיהם, שרותי דואר ובנקאות, בהתאם לזכויות הבניה למסחר המפורטות בטבלה 5 להוראות תכנית זו. ד. לא יותרו הקמת מרכולים. ה. מסחר- יותר בקומת הקרקע בלבד.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי 1. המבנה יתכונן עם חזית מסחרית לכיוון הרחוב. 2. ניתן לאפשר מספר כניסות למבנה. 3. ממפלס החניה למסחר תתאפשר כניסה נפרדת לקומת הקרקע ללא תלות בלוביים של מבנה הדיור המוגן. 4. מערכות טכניות יתוכננו, ככל הניתן, בקומות המרתף. ב זיקת הנאה 1. בתחום החזית המסחרית תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל אשר בו ניתן יהיה להציב ספסלים, שולחנות לבתי קפה וכו'. 2. מיקום סופי של זיקת ההנאה יקבע בעת מתן היתר בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי תכנון מונה ה	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 55	36	220	50	37000	9500	8500	17000	6116	דיור מיוחד
					(2) 12					1000	500	100	400	6116	דיור מיוחד מסחר



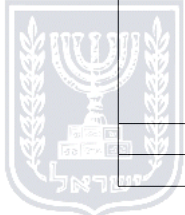
קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיור מיוחד	דיור מיוחד	2000
דיור מיוחד	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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:

- במניין שטחי השירות יכללו מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, שטחי חניה, מעברים ומסדרונות.
- מסחר יותר בקומת קרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) באישור משרד הביטחון לגובה אבסולוטי 78 מ' מעל פני הים.
- (2) קרקע+ 11 קומות+ גג.
- (3) קו בניין עילי 3 מטר.
- (4) לרחוב הדוגית. קו בניין עילי 3 מטר.
- (5) מסחר יותר בקומת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. החזית החמישית:

- א. גגות המבנה יהיו שטוחים וישמשו כמרפסות גג או שטחים משותפים לרווחת דיירים ולמתקנים טכניים כדוגמת מתקנים סולריים, מתקני מיזוג, דודי מים ובריכות אגירה וכו'.
- ב. מתקנים טכניים יתוכננו באופן מוצנע תוך התחשבות בחזית החמישית של הבניין. המתקנים הטכניים יהיו חלק מהיתר הבניה ויוסתרו במסגרת הגובה המותר לבניה.
- ג. מרפסות גג ירוצפו בחומרים בהירים (להקטנת עומס החום).
- ד. איטום גגות יותר ביריעות איטום לבנות או מצופות בשכבת גימור בהירה. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע.
- ה. הבניינים יבנו בגמר חיפוי עמיד ב-70% משטח המעטפת לפחות, למעט פסיפס או קרמיקה באישור מהנדס העיר.
- ו. כל צנרת בבניין תהייה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.
- ז. החזית המסחרית תהיה בנסיגה פנימה מחזית הקומות העליונות בלפחות 1.5 מ'.
- ח. לא תותר בניית קולונדה עם עמודים.
- ט. השילוט למסחר יהיה חלק מקיר החזית מסחרית וישולב בויטרנה של החנויות.
- י. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5 מטר.

6.2**הוראות פיתוח**

- א. לבקשה להיתר בניה יצורף סט תכניות פיתוח ע"י אדריכל נוף המבהיר פתרונות ניקוז וגבהים, חזיתות, פריסת קירות, חתכים, פרטים, תאורה, גינון והשקיה.
- ב. קירות פיתוח בחזית הפונה לשטח ציבורי יחופו באבן לאישור אגף הנדסה ולא יעלו על 1.2 מ', מעבר לגובה זה תידרש ערוגה מדרגת. תינתן עדיפות לפתרון בו החזית פתוחה ורציפה אל הרחוב.
- ג. הצללת 50% מהשטח שאינו מבונה ע"י עצים רחבי נוף ועלים, חזית מגוננת כולל נטיעת עצים בקומת קרקע, בשטח רציף ומשמעותי. אזורי שהיה מוצלים.
- ד. שתילה על גג: יש להציג פתרונות וגבהי נטיעה ושתילה במצע מנותק(מיני. 1.2 מ' לנטיעות ו-0.8 לצמחיה)
- יש להתחשב בעומקי ורציפות בתי הגידול לנטיעה על גג בתכנית הקונס.
- ה. תינתן עדיפות לפתרונות של בתי גידול גדולים ורציפים לעצים(הן ע"ג קרקע והן ע"ג גג).
- ו. פתרון לנישות שרות סגורות וחיבור לתקשורת מים וכו' בגבול מגרש במינימום נוכחות והשפעה על החזית הציבורית, ולמטרה זו ניתן להציב בניצב לחזית, או עד לעומק המוסכם על חברת התשתית בתוך המגרש הפרטי.
- ז. מיקום פירי איוורור/ שיחרור עשן חניונים בשטחים שאינם משמעותיים מבחינת החלל הציבורי, כך שנוכחותם תורגש באופן מינימלי בשטחים אלו.
- ח. רחבות כיבוי אש / שרות למבני תשתית המשרתים את המגרש ימוקמו בתוך המגרש ולא ברציפות השטח הפתוח המשמעותי בחזית ברחוב.
- ט. אזור היציאה מהחניון התת"ק יתוכנן באופן בטיחותי להולכי רגל.
- יא. "אלמנט מים"- אפשרות תכנון וביצוע מזרקה בחזית הרחוב.
- יב. בית גידול לצמחיה:
1. באזורי הגינון תידרש נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך שנים. התפתחות מלאה של עץ דורשת בית גידול לעומק 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

הוראות פיתוח	6.2
2. עצים מעל לחניונים תת קרקעיים (סעיף למגרשים גדולים, 1 דונם ומעלה) - באזורי גינון תידרש הנמכת החניון ב-1.5 מטר עבור בית גידול לנטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך שנים. 3. גינון במגרש חניה עילי (במידה ויתוכנן) - יש לתכנן בתחשיב של עץ כל 4 חניות. 4. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות) ויושקו במערכת השקיה קבועה. 5. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 6-8 מ"א חזית מגרש. העצים יינטעו בחזית המגרש, בגבול בין חצר המגרש לרחוב או לשצ"פ. העץ יהיה בכיר (מס' 8 לפחות, לפי הגדרות משרד החקלאות).	
חניה	6.3
א. מקומות חניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר ובניה ובכל מקרה מס' מקומות החניה לא יפחת מהמפורט בנספח התנועה. ב. חניה תהיה תת קרקעית. ג. בקומת הקרקע יותרו חניות נכים וחניה תפעולית בלבד.	
תנאים בהליך הרישוי	6.4
1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י מהנדס העיר, לרבות שטחים בהם ניתנת זיקת הנאה, יהיה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. תכנית העיצוב האדריכלי תהיה כפופה לנספח הבינוי של התכנית. 3. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכלול את המרכיבים הבאים: א. העמדת הבניין תוך ציון ה-0.00. מפלס הכניסה הקובעת ללובי הכניסה ייקבע סופית בתכנית עיצוב ופיתוח. ב. חתכים אופייניים ג. עקרונות עיצוב החזיתות וחומרי גמר. ד. גובה המתקנים הטכניים ועיצובם. ה. דרכים ומדרכות ו. שבילים, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך, גדרות, פרגולות, מעקות ז. גינון, נטיעות ח. ניקוז עילי ותת-קרקעי ט. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה. 4. כל המעברים בשטח התכנית יפותחו ברצף, ללא גדרות, מחסומים ושערים, ויובטח מעבר ציבורי להולכי רגל באזורים המסומנים לזיקת הנאה, כמפורט בתשריט. 5. אישור משרד הבריאות. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.	
תשתיות	6.5
כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.	
	6.6
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב הפרדה כדי למנוע מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה: בין חצר שרות ליעוד מב"צ וכו'.	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
2. פינוי אשפה : מערכת פינוי אשפה תהיה פניאומטית בהתאם לקיים בשכונה ובהנחיות אגף שפ"ע של עיריית יבנה.	
איכות הסביבה	6.8
1. אקוסטיקה : 1.1 בשלבי ההיתר תיכן דרישה לדו"ח אקוסטי במבנים המתוכננים. 1.2 על אתרי בניה חלים חוק מניעת מפגעים, התשכ"א 1961 והתקנות מכוחו, והוראותיהם מהוות תנאים בהיתר זה. 1.3 יש לפעול עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט 1979, לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992, ולתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), הצש"ן-1990. 2. ניהול מי נגר עילי : תכנון ופיתוח המגרשים באחוז חלחול/החדרת נגר המראה עמידה בהנחיות תמ"א/ 1 פרק מים : לפחות-תכנון שטחים חדירים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התוכנית, או על ידי התקנת אמצעים לחדירת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים. 3. קרינה : 3.1 בשלבי ההיתר תיכתן דרישה לדו"ח חיזוי קרינה במבנים המתוכננים. 3.2 יש לתכנן בהיתר הבניה חדר גנרטור וגנרטור על מנת להבטיח רציפות אספקת חשמל ומים לשירותים חיוניים. 4. פסולת : 4.1 בשלבי ההיתר יידרשו תחשיבי כמויות פסולת בניה ועודפי עפר, ואישורי התקשרות עם אתרי פינוי מורשים. 4.2 ככל שידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה היקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש בצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרגי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו. 5. מיקרו-אקלים : יש לפעול עפ"י המלצות נספח האקלים שהוכן עבור התוכנית. את הפתרונות בתכנון יש להגיש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 6. מרתפי חניה : 6.1 יש לעמוד בהנחיות לאיכות אוויר לחניונים תת קרקעיים הנכללות בתנאי מסגרת סביבתיים של במשרד להגנת הסביבה. 6.2 אין לאוורר מרתפי חניה אל מחוץ למגרש או לכיוון שימושים רגישים (מגורים, גינה פעילה וכו'). 7. אוויר ושפכים : הנחיות עבור קומת המסחר : 7.1 תוכניות המשלבות מסחר בקומות הנמוכות בצד/מתחת למבנה מגורים/משרדים/ציבור : יש לתכנן פיר מרכזי למעבר ארובה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארובה : במפלס +2.0 מ' מעל הגג העליון במבנה (גג מגדל המגורים/משרדים). גודל הפיר הנדרש נגזר משטח המסחר המבוקש, אך לא יפחת מ-0.5 מ"ר לכל חנות המתוכננת בקומות המסחריות. 7.2 הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. יש לדאוג לגישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכת סינון משניות ישירות לארובה. 7.3 דרישת ביצוע של הפיר תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/מסעדות	



איכות הסביבה	6.8
וכד'. 7.4 במידה ומבנה המתחם אינו מאפשר ביצוע פיר זה, לא תותר בחלקים המסחריים פעילות מסחרית הדורשת סילוק אוויר מזוהם. 7.5 תהיה הפרדה בין שפכים סניטאריים ושפכים תעשייתיים. 7.6 כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכות הביוב), תשע"ד-2014. 7.7 יותקן מפריד שומנים בעסקי מזון. 8. מיקרואקלים : 8.1 תכנון המבנה יכלול את המלצות הנספח הסביבתי של התוכנית. 8.2 תכנון המבנה יכלול בנוסף פתרון תכנוני-קונסטרוקטיבי באזורים בהן נמצאה חריגה במהירויות הרוחות החזויה זאת בתיאום עם הנחיות מהנדס העיר.	
ניהול מי נגר	6.9
א. ניהול מי נגר לפי תמ"א/1 פרק מים : התכנית תותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התוכנית או על ידי התקנת אמצעים לחדירת מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים. ב. לצורך מענה לנגר עילי יוכן דו"ח הידרולוגי עם פתרונות השהייה והחדרה על פי עקרונות מדיניות ניהול מי נגר של מנהל התכנון ובאישור מהנדס העיר. ג. התכנית תציין אזורי ופתרונות השהייה והחדרת נגר בתוך המגרש לפי עקרונות מדיניות ניהול מי נגר של מנהל התכנון בסנכרון עם קומת המרתף. בהקף המגרש יישארו שטחי חילחול עם קרקע חופשית. שטחים אלו יהיו בתכנון הממעיט רצועות ברוחב 2 מטר לאורך מינימלי של שליש מההיקף המגרש. שטחים אלו ינוצלו גם לנטיעת עצים.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
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 תעופה אזרחית.	
בטחון ובטיחות	6.12
1. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 2. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות : א. במייל : air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים

