

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0935049

מד/23/ 22 מע"ר מודיעין, מגרש 106 - תוספת זכויות בנייה ושינוי בינוי

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/05/2022

לאשר את התוכנית

27/12/2022

י"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

מגרש 106 הינו מגרש ביעוד עירוני מעורב במע"ר. התכנית קובעת את השינויים הבאים: המרת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים, תוספת שטחי בנייה עיקריים מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, ניוד שטח עיקרי ממתחת אל מעל הכניסה הקובעת, תוספת גובה ותוספת קומות, שינוי קו בניין ושינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/23/22 מע"ר מודיעין, מגרש 106 - תוספת זכויות
בנייה ושינוי בינוי

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0935049

1.2 שטח התכנית 4.487 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 200637

קואורדינאטה Y 645656

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר מודיעין, מגרש 106 בתכנית הראשית.
שדרות דם המכבים 34.
מדרום מערב - רחוב מתיתיהו הכהן, מצפון מזרח - רחוב דם המכבים (כביש מספר 65).

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות	דם המכבים	34	

שכונה מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5640	מוסדר	חלק	77	

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	פרק	תאריך
מד/2020	כפיפות	הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו, למעט הוראותיה בדבר תקן החניה. שטחי החניה יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבנייה.	4747	3024		05/05/1999
מד/23	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית מד/23.	4865	2978		23/03/2000
מד/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/35. הוראות תכנית מד/35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221		24/10/2007
420-0138651	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית 420-0138651.	6912	762		09/11/2014
420-0357186	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0357186. הוראות תכנית 420-0357186 תחולנה על תכנית זו.	7380	4365		16/11/2016

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				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה			15/07/2021	יואב זובלסקי	10: 28 21/08/2022	נספח ניקוז	לא
תשריט התכנית	רקע		1	05/01/2021	עאמר עמראן	09: 47 06/06/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/09/2022	דורון הוק	12: 34 20/09/2022	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 200	1	15/07/2021	יואב זובלסקי	10: 58 21/08/2022	נספח ניקוז- תשריט	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	18/08/2022	עלא אבו ריא	17: 28 18/08/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/08/2022	פטר ליבוביץ	11: 28 15/09/2022	נספח תנועה	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			ניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של CPM בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	המעין	2	073-2286516	073-3236516	roy@cpm.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של CPM בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	המעין	2	073-2286516	073-3236516	roy@cpm.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek.co.il
פיתוח	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	ארט - אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ	סירת כרמל	אתגר	2	073-2270758		ala@artlandscape.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	יועץ סביבתי	יואב זובלסקי		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל	3	03-5739754		office@hydrology.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ		פטר ליבוביץ מהנדסים מע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
מודד	מודד	עאמר עמראן	1245	חופי מדידות בע"מ	פרדס חנה- כרכור	בר כוכבא	8	04-6370975	04-6230293	hofi12.office@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין ושינוי הוראות בינוי למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) המרת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים ותוספת שטחים עיקריים מעל למפלס כניסה קובעת.
- 2) נידוד של שטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע.
- 3) תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 4) תוספת קומות.
- 5) שינוי גובה מירבי לבניין.
- 6) שינוי הוראת בינוי בדבר עומק חזית מסחרית.
- 7) שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	106		עירוני מעורב	106	
			עירוני מעורב	106	
			עירוני מעורב	106	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב		4,486.57	100
סה"כ		4,486.57	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב		4,486.6	100
סה"כ		4,486.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות, מתקני ספורט וחדר כושר הכולל בריכה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות קומת הגג תהיה קומה חלקית ובנסיגה מהקומה תחתיה ביחס לשדרות דם המכבים בלבד.
ב	הוראות בינוי 1. חזית מסחרית - במקום המסומן כחזית מסחרית בתשריט, לאורך שדרות דם המכבים וכן בניצב לחזית זו (כמתואר עקרונית בנספח הבינוי) ימוקמו שימושי המסחר. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, זכויות הבניה בחזית המסחרית שלאורך שד' דם המכבים תמוצה תחילה, עם מראה מוגמר כולל פיתוח נופי. 2. דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות. 3. הבניה תהיה בקו בנין 0 לאורך שדרת המע"ר (כביש 65). לאורך דם המכבים מסחר זה יהיה משולב בקולונדה. 4. לא תותר קולונדה לכיוון הכיכר העירונית המשותפת למגרשים 106 ו-105. 5. תותר הקמת קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר שבקומת הקרקע (במקום חלק מקומת המשרדים). 6. מעל קומת הכניסה מרח' מתיתיהו הכהן יותר שימוש לתעסוקה בלבד. 7. חזית לכיוון רחוב מתיתיהו הכהן: חזית זו תטופל כחזית ראשית של הבנין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלו. 8. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברוחב שני מ' מחזית החנות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת. 9. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר. 10. תותר הקמת מבנה טכני עבור חברת חשמל, מונה מים וכד' במרווחים בין קו הבניין לגבול המגרש. מבנים אלה ישולבו בפיתוח ובאדריכלות המבנה. 11. יש להבטיח חזית מסחרית כך שרוחב חזית החנות לרחוב לא יקטן מ-4 מ' ועומק השטח העיקרי של החנות לא יפחת מ-7 מ' ובלבד שהחנות תספק עורף תפעולי בשטחי שירות, מחסנים, פריקה וטעינה וכיוצ"ב. 12. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית, מתקנים טכניים יוסתרו ע"י רפפות/אלמנטים אדריכליים אחרים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים. 13. שטחי השירות התת-קרקעיים כוללים שטחי אחסנה, מבואות, מסדרונות וחדרי מדרגות, חניה, מתקנים ומערכות טכניות, מרחבים מוגנים וכל שטחי השירות הנדרשים לפי חוק או התקנות שהותקנו מכוחו. 14. יותר קו בנין אפס עבור הקומות הנמצאות במלואן מתחת למפלסי הדרכים עפ"י תכנית מאושרת מד/23 פרק ב סעיף 2 (ג) 2. 15. תותר חריגת מתקנים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג מעל הגובה המירבי.
ג	חניה 1. שטחי החניה יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף לעת

עירוני מעורב	4.1
מתן היתרי הבניה. 2. חניה פתוחה בתחום המגרש תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס' 74). חניה זו תהיה "חניית מטע" כהגדרתה בתכנית המתאר מד/2020. בין החניה הפתוחה הנ"ל לגבול תאי השטח כלפי דרך השירות (תא שטח מס. 556 בתכנית מד/8/23) תהיה רצועה גננית נטועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', או לחילופין תא שטח מגוון בהיקף שלא יפחת מ-80 מ"ר. 3. הגישה לכל החניות תהיה מדרך השירות העורפית ברחוב מתיתיהו הכהן (דרך מס' 74). 4. במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב בראשון.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה					מזרח	מערב	צפון	דרום
עירוני מעורב	מסחר	106	4486.57	2250	850 (1)	0	3100	65		38		10	0	5.4 (3)	0
עירוני מעורב	משרדים	106	4486.57	13500	4150 (1)	0	17650	65		38		10	0	5.4 (3)	0
עירוני מעורב	<סך הכל>	106	4486.57	15750	5000 (1)	13000 (4)	33750	65		38		10	0	5.4 (3)	0

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:

יותר ניווד של עד 5% מהיקף הזכויות העיקריות בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניווד בהיקף שטחי השירות בין שימושים תעסוקה ומסחר.

(2) הקומה השמינית תהיה בנסיגה מהקומה תחתיה ובמרחק 4 מ' לכל הפחות מקווי הבניין שלאורך שד' דם המכבים, כמופיע עקרונית בנספח הבינוי.

(3) קו בניין משתנה עפ"י תשריט.

(4) שטחי השירות של החניון התת קרקעי כוללים אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות ומרחבים מוגנים. מפלס הכניסה הקובעת עבור שטחי החניון התת קרקעי יהיה מפלס רחוב מתייתו הכחן. שטחי הבניה עבור החניון מתחת למפלס זה, יכללו במניין שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.

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

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח המתחם בקני"מ 1:250, לאישור הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תהיה מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך שנעשתה בקני"מ 1:250. תכנית פיתוח כאמור תכלול העמדת הבניין צורתו וגובהו, מפלסי הכניסה לבניין ולחניון, תכנית ניקוז, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מיתקני תברואה, מיתקני תשתית, תאורה, נטיעות, השקייה, מתקני גז, שילוב מחסני גינון, חומרים, פרטים אופייניים למעקים, פרגולות וכו'. תכניות אלה ישמשו בסיס להיתרי הבניה ולרישום המגרשים.
3. 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 המגרש ובסמוך לו.
- 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.
4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת בנין אשר יציג אומדן כמויות, אזורי חפירה ועירום הכולל פתרונות ואמצעים לטיפול ומיחזור בעודפי עפר באתר וכן נספח פסולת מעודכן לטיפול בפסולת.
5. תנאי למתן היתר בנייה הינו ביצוע של מאגר השהיה שיאפשר העברת מי נגר עילי מתחומי התכנית לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לרוחב החניות והתאמת סוג הרכב התפעולי בהתאם לשימושים שיתרו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2**הוראות בינוי**

1. חומרי גמר - יותר שימוש במגוון חומרים ככל שהדבר בא להבטיח מצויינות ואיכויות אדריכליות והנדסיות.
2. לא יותרו גגות רעפים. לא תותר הצבת שלטים מעל לגגות.
3. קולטים לדודי השמש ו/או קולטים סולאריים יתוכננו כחלק אינטרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.
4. כל צנרת בבנין כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. הזנות החשמל, התקשורת וכו' תהיינה תת-קרקעיות.
5. יחידות מ"א - מיקומן יוסווה באופן אינטגרלי לבניין.
6. ביתני אשפה - ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
7. פריקה וטעינה - פריקה וטעינה עבור מסחר תהיה חלק אנטגרלי מן הבניין.
8. מניעת רעש - במידה ויבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צילרים וכיו"ב מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים שמסביב.
9. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עלי

6.2 הוראות בינוי	6.2
לחצר משותפת / שטח פרטי / ציבורי גובל. 10. שילוט- שילוט עבור המסחר והמשרדים יהיה באמצעות אותיות מוארות נפרדות ע"ג קירות המבנים ולא יבלטו מעל לגובה הבנין. עיצוב השילוט יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה, הכל על פי הנחיות שילוט של הוועדה המקומית למע"ר.	
6.3 קווי בנין סימון בתשריט : קו בנין עילי	6.3
1. קו בנין עילי עבור מרפסות בקומה א' בלבד. שאר הקומות יהיו לפי קו בנין קומת קרקע. 2. המרפסות יהיו זיזיות ולא יותרו עמודי תמיכה בקומת הקרקע. 2. חריגה מקו בנין עילי תהווה סטייה ניכרת.	
6.4 השלמת מגרשים	6.4
בכל מתחם בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בתא שטח, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין.	
6.5 הוראות פיתוח	6.5
1. גדרות וקירות תמך : הגדרות יבנו מאבן טבעית עם אפשרות שילוב מעקה ברזל. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה התואמת בחזותה את אבני הקיר ובעובי מזערי של 8 ס"מ. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ או פלסטיק. 2. מדרכות במעברים ציבוריים כולל בזיקות הנאה, שבילים, טיילת, שטחים פתוחים ציבוריים וכו' יהיו מרוצפים באבן טבעית מסותתת תלטיש. 3. קירות תמך יבנו מאבן טבעית. לא יותרו מדרכות חצובים ללא קיר תמך ו/או נקיון להסתרתם והסדרתם. 4. חל איסור על סגירת המעברים המיועדים עבור זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. 5. כל מתקני התשתית כולל מונים למיניהם, פילרים, מתקנים לאצירת אשפה, מחסנים דודי שמש וקולטי שמש יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב הבתים ו/או הפיתוח ויסגרו דלתות מתכת. 6. כל השטחים הפתוחים יתוכננו וילוו ע"י אדריכל נוף. כל הנושאים הנ"ל יוצגו כחלק מתכנית הבינוי בקנ"מ 1:250 כמתואר לעיל הטעונה אישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח. 7. כחלק מהתכנון הכולל של שטחים פתוחים למיניהם ובהם מדרכות רחבות וכו' יותר שילוב המתקנים הבאים : נישות עבור תשתיות חשמל, תקשורת, תאורה, השקיה, מתקני מיחזור, מזרקות, אזורי השהיית נגר, רהוט רחוב, מתקני משחקים, פסלים, שירותים ציבוריים, מחסני גינון וכדומה. כל הנישות והמבנים יחופו באבן טבעית, יוצנעו מהעין ויוטמעו בפיתוח.	
6.6 איכות הסביבה	6.6
1. פירים יבנו למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופוטנציאליים, או פתרון אחר בתאום עם איש מקצוע המוסמך לכך. כמו כן, עבור אותם בתי קפה ומסעדות, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי, המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 2. בתחום המגרש יותקן מאגר השהייה לצורך ויסות ספיקת השיא היוצאת מהמגרש. תכנון	



6.7	ניהול מי נגר
	מאגר ההשהייה יבוצע בשלב היתר הבניה ויאושר מול הרשות המקומית. 3. מי הנגר מכלל שטח המגרש יופנו על ידי צמ"גים, שיפועים, קולטנים וכו' לעבר מאגר ההשהייה. 4. עודפי נגר ממאגר ההשהייה יוזרמו במערכת תת קרקעית לניקוז העירוני. 5. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. 6. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ייעשה במידת האפשר לאוגר המתוכנן לצורכי השהייה ומיתון ספיקות הנגר. 7. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. 8. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. 9. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע.

6.8	חשמל
	תנאי להיתר בניה להקמת חדר טרנספורמציה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6.9	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) התשע"ו - 2016.

6.10	הוראות בזמן בניה
	כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן: א. פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים ותרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות שתוגש יחד עם הבקשה להיתר. ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית בעירייה. ג. הבניין יכוסה בכל עת בזמן הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים הסמוכים. ד. 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. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסמוכים ונקיטת כל כללי הבטיחות הנדרשים.

6.11	בטחון ובטיחות
	בטיחות טיסה: תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל פני השטח הינו 60 מ' ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.12	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקו בניין מעבר לקבוע בתכנית זו, ייחשב כסטיה ניכרת.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25