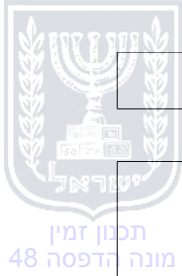


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0215632

רצ 120/15/1 מקבצי דיור לעולים חדשים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2023

לאשר את התוכנית

29/10/2023



תאריך 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 מוגשת בהתאם ל"קול קורא" שביצע משרד הקליטה בפנייה לבעלי קרקעות פרטיות הכוללות שימוש ציבורי לצורך הקמת מתחמי דיור להשכרה עבור אוכלוסיות זכאיות. בעלי הקרקע הגישו את הצעתם להקמת מקבצי דיור עבור קשישים עולים זכאים. ההצעה נבדקה ע"י משרד הקליטה ונמצאה כמתאימה למטרת מקבצי דיור. התכנית הינה תכנית מפורטת אשר קובעת זכויות והוראות בניה להקמת מקבץ דיור עבור קשישים עולים הכולל 600 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

רצ 120/15/1 מקבצי דיור לעולים חדשים

413-0215632

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

12.707 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 ראשון לציון

182824 קואורדינאטה X

654759 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התעשיין פינת רחוב שמוטקין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		התעשיין	ראשון לציון

שכונה אזור תעשייה צפון מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3943	מוסדר	חלק		2

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
30/07/1970			1646		החלפה	רצ/1 /1
19/03/2014		4504	6773		החלפה	רצ/1 /15 /67
01/06/2020		6297	8889	תכנית זו אינה משנה את תכנית מספר 413-0590257 (רצ/מק/1/15/67/2). הוראות תכנית 413-0590257 (רצ/מק/1/15/67/2) ממשיכות לחול.	ללא שינוי	413-0590257



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלו בו עמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלו בו עמי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 34 19/07/2022	רון לשם	01/07/2022	111		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים ביוב וניקוז מאושר ע"י תאגיד המים	13: 02 10/10/2023	סטניסלב נוסינוב	27/12/2020		1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית	13: 32 19/07/2022	סטניסלב נוסינוב	26/12/2021	1		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מחייב לעניין מיקום השימושים וקווי הבניין והקומות	17: 35 10/10/2023	סלו בו עמי	08/09/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	פרשה טכנית ניקוז	11: 00 30/10/2022	יוחאי ברנאי בצלאל	01/12/2020	21		רקע	ניקוז
לא	תשריט ניקוז וכיווני זרימה	11: 01 30/10/2022	יוחאי ברנאי בצלאל	15/12/2021		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		14: 41 08/09/2022	דוד בז'רנו	08/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 42 26/10/2017	סלו בו עמי	26/10/2017	1	1: 500	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	יגאל בולקינד			ראשון לציון	רוטשילד	45	03-9501120	03-9642205	salo@salo.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם בולקינד			סביון	ככר העשור	2	054-4707705		yb3000@barak.net.il

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	סלו בו עמי	93933	סלו בן עמי	ראשון לציון	הרצל	63	03-9567442	03-9642205	salo@salo.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
הידרולוג	יועץ	יוחאי ברנאי בצלאל		מרפיר פרויקטים	כפר ידידיה	המייסדים	7			yochai@mer phir.com
אדריכל	יועץ	רוני כהן			ירושלים	המלך ג'ורג'		02-5001522		ronic.keshet @gmail.com
	יועץ אקוסטי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ	סטניסלב נוסינוב	67296	נוסינוב סטניסלב	נס ציונה	המזמרה	3	08-9301257		office@nsv.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 מקבץ דיור עבור עולים קשישים הכולל 600 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ-קרקע חקלאית ל-מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שימושים לדיור לעולים חדשים קשישים, קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ג. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,131	8.90
שטח חקלאי	11,578	91.10
סה"כ	12,709	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,129.09	8.89
מבנים ומוסדות ציבור	11,578.28	91.11
סה"כ	12,707.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	דיור לעולים חדשים קשישים ושטחים משותפים נלווים (לשימוש הדיירים בלבד), הכל לפי הנחיות משרד העלייה והקליטה. משרדים, מרפאות ומסחר, חניה, אחסנה ושטחי שירות לטובת השימושים המותרים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. תתוכנן חזית מסחרית לכיוון רחוב התעשיין. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>ב. משרדים ימוקמו מעל קומת המסחר בחזית המבנה הפונה לרחוב התעשיין.</p> <p>ג. יחידות הדיור ימוקמו רחוק ככל הניתן מרחוב התעשיין, אזור התעשייה ומקורות רעש אחרים, בהתאם למסקנות הבחינה האקוסטית.</p> <p>ד. בחזית הדרומית של הבינוי יותרו רק שימושים שאינם רגישים (חדרי שירות, מחסנים, משרדים, מסחר וכד').</p> <p>ה. המרכז המסחרי יהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>העמדת המבנים על פי נספח הבינוי הינה מחייבת, אלא אם תוצג העמדה חלופית בפני הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, אשר עומדת בתקני הרעש הנדרשים על פי דין, ומאפשרת שהייה עם חלונות פתוחים באמצעות אמצעים אדריכליים אקוסטים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>א. מפלס הקרקע יכיל מרחבי חוף מפותחים שישמשו לרווחת הדיירים כולל גינון.</p> <p>ב. שטח הלובי לא יפחת מ-20 מ"ר.</p> <p>ג. בחזית הפונה לרחוב לא יותרו גדרות, למעט לצרכי בטיחות.</p> <p>ד. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 80%. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה עם התכסית הפנויה מבינוי.</p> <p>ה. בשטחי הגינון המיועדים לנטיעות גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1.5 מטר.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים למסחר/משרדים העלול להוות מטרד ליחידות הדיור.</p> <p>2. תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול פתרונות למניעת מטרדים (רעש, זיהום אוויר) לשימושים הרגישים בתחום התכנית.</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>דרכים, לרבות מדרכות, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות, שילוט ותמרור, תאורה, תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים</p> <p>עפ"י תכניות מאושרות.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
															דרך מאושרת
4	4	4	6.5 (4)	2 (3)	9	29 (2)	600 (1)	9262		12000	28000	11578	2	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
								9262		400	1000	11578	2	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										400	800 (5)	11578	2	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

ככל שיווצר עודף בין שטחי השירות הקבועים בטבלה מס' 5, לבין שטחי השירות הנדרשים למקבץ הדיור בפועל, בהתאם לקריטריונים והדרישות העדכניות של משרד העלייה והקליטה, אזי יותר ניוד עודף שטחי שירות אלו, לשימושים האחרים המותרים בתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל יחידות הדיור יהיה בהתאם להנחיות משרד העלייה והקליטה.
- (2) עד גובה מפלס גג. מעל מפלס זה יותר מעקה בנוי ומבנה טכני/עליה לגג בגובה של עד 3 מטרים ממפלס הגג הסופי.
- (3) לחניה ואחסנה.
- (4) קו בניין עילי 4 מ'.
- (5) משרדים.

6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן ישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>1. הנחיות כלליות לשלבי הבנייה:</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה, על פי הנחיות היחידה הסביבתית לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>2. רעש</p> <p>2.1 תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת נספח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית לנושא המיגון הדירתי, טיפול במערכות המכאניות ומניעת מטרדי רעש שמקורם בעירוב שימושים. הטיפול האקוסטי הנדרש יקבע בין היתר על מדידות רעש עדכניות לעת מתן היתר.</p> <p>2.2 מפלס הרעש בתוך חדרי המגורים לא יחרוג מ-35 dBA</p> <p>2.3 בחזית הדרומית של הבינוי יותרו רק שימושים שאינם רגישים (חדרי שירות, מחסנים, משרדים, מסחר וכו')</p> <p>3. איכות אוויר</p> <p>3.1 תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח, הכל על פי בדיקה עדכנית לעת הבקשה להוצאת היתר בניה.</p> <p>פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>3.2 נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ובתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>4 זיהום קרקע:</p> <p>4.1 תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע דיגום קרקע, בהתאם לתכנית אשר אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה. וככל שיימצא זיהום קרקע תנאי בהיתר חפירה/ בנייה ראשון יהיה בשלב ראשון פינוי הקרקע המזוהמת עד קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע.</p> <p>4.2 תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע דיגום גז קרקע אקטיבי בתאום ואישור המשרד להגניס. ככל ונדרש מיגון מרתפים, תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית מיגון מרתפים בפני חדירת גזי קרקע.</p>	
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1.1 על התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.3
<p>התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>1.2 הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>1.3 הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>1.4 אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>1.5 מגבלות משרד הביטחון:</p> <p>1.5.1 מגבלת הגובה המקסימאלית לבניה בתכנית תהיה 108.70 מ' מעל פני הים. גובה זה הינו גובה המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

זיקת הנאה	6.4
<p>1. בשטח שבין החזית המסחרית וגבול המגרש המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>2. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>4. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד.</p> <p>5. השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>6. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירווי אך יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>7. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט בתחום המרווח (בין קו הבנין לקו המגרש) המזרחי, ניתנת עבור גישה לבעלי הקרקע הבלתי מתוכננת בלבד המסומנת בתכנית "2-3", שאינה כלולה בתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

חניה	6.5
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תקן החניה יהיה על פי התקן החל לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדיור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תכלול בין היתר התייחסות להעמדת המבנים וצורתם, חומרי גמר, עיצוב חזיתות, מפלס הכניסה, תכנון שטחי הפיתוח, כולל גינון ונטיעות, חניה ופריקה וטעינה.</p> <p>לתכנית הבינוי תצורף בחינה אקוסטית כולל אמצעים להפחתת מטרדי רעש במסגרת הבינוי ובמסגרת פיתוח השטח, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. המבנה למסחר ותעסוקה יוקם בד בבד עם מבני המגורים.</p> <p>ג. הריסת כל הבינוי הקיים בתחום הדרך בתכנית.</p>	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

ד. תחילת ביצוע עבודות לפיתוח רחוב התעשיין במלוא רוחבו בחזית המגרש ומערבה ממנו עד רחוב שמוטקין, כולל סלילת הכביש, מדרכות, תאורה, והסדרת חציית הולכי רגל ונגישות בצומת רחובות התעשיין ושמוטקין. כתחילת עבודות תחשב עליה של קבלן מבצע לשטח ותחילת ביצוע העבודות בפועל.

ה. תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים מעירוב השימושים בתכנית, לרבות קביעת אזור פריקה וטעינה, ועמידה בדרישות סביבתיות לעניין הפרדת פסולת ומחזור.

ו. רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין לפיה לא תותר מכירת יחידות דיור במקבץ הדיור ולא ניתן יהיה לאחד יחידות דיור

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת הסכם חתום מול הגורם הממשלתי המוסמך לענייני עולים ו/או עליה וקליטה או עם מי מטעמו שהוסמך לכך, להקמת מקבץ דיור לעולים במיקום זה.

6.7

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על-ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק

6.8

ניהול מי נגר

1. מי נגר עילי בתחום התכנית יופנו לשטחים מגוננים מונמכים. גובה הפיתוח במגרשים אלו יהיה נמוך בלפחות- 5 ס"מ מהשטחים הסמוכים. עודפי מי נגר יתועלו בהתאם לתשריט הניקוז.

2. השטחים המרוצפים יתוכננו ככל הניתן מחומרים מחלחלים.

3. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1,133 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ככל ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים ממועד כניסת תכנית זו לתוקף יפקע תוקף התכנית והמצב המאושר יהיה בהתאם למצב התכנוני שקדם לאישורה של תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48