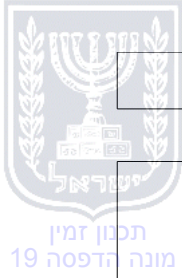


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1198605

מד/מק/23/30 מגרש 10 - תוספת שטח שירות בתת הקרקע



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

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

1. מגרש 10 במרכז מודיעין (המע"ר) הינו מגרש בייעוד מסחר ומשרדים מכח תכנית מד/23/8 (420-0138651)
2. תכנית מד/מק/26/23 (420-0917351) קבעה למגרש תוספת שימושים למרפאות, מעבדות, שירותי רפואה דחופה וחדר מיון קידמי, אולמות כינוס ומופעים ותעשייה עתירת ידע.
3. תכנית זו קובעת תוספת של שטחי שירות בתת הקרקע עבור מרתפי חניה ושינוי בהוראות הבינוי.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/מק/30/23 מגרש 10 - תוספת שטח שירות בתת הקרקע
מספר התכנית	420-1198605	
שטח התכנית	17.245 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (א) (5)	
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

מודיעין-מכבים-רעות	מרחב תכנון מקומי
200881	קואורדינאטה X
645444	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 10, בצומת הרחובות דם המכבים, ערער והרכבת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5642	מוסדר	חלק	67	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
2020 / מד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024		05/05/1999
23 / מד	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מד/23 בגבולות תכנית זו.	4865	2978		23/03/2000
35 / מד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221		24/10/2007
420-0917351	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 420-0138651 בגבולות תכנית זו.	10036	1858		06/12/2021
420-0138651	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 420-0138651 בגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 420-0138651 אינן משתנות	6912	762		09/11/2014
420-0357186	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 420-0357186 בגבולות תכנית זו.	7380	4365		16/11/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתן יעקב קימל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן יעקב קימל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 32 25/06/2023	איתן יעקב קימל	14/06/2023			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 39 03/01/2024	איתן יעקב קימל	20/06/2023		1: 250	רקע	בינוי
לא		12: 13 11/09/2023	ירון עברון	20/04/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		14: 06 12/07/2023	אהוד קראוס	04/07/2023		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	קבוצת עזריאלי בע"מ		קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081300		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קבוצת עזריאלי בע"מ		קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081300		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתן יעקב קימל	36477	איתן יעקב	תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059		office@kim mel.co.il
	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920		רחובות	(1)	19	08-9318184		yarone@ye- eng.co.il
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום [2007] בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: אלי הורוביץ 19 רחובות.



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

תוספת זכויות בתת הקרקע ושינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 8000 מ"ר שטח שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (א) 15 לחוק
2. שינוי בהוראות בינוי בדבר חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר להולכי רגל, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.



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	
מסחר ומשרדים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	17,244.57	100
סה"כ	17,244.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	17,244.57	100
סה"כ	17,244.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר 2. משרדים 3. מרפאות מכל מין וסוג, מעבדות, שירותי רפואה דחופה וחדר מיון קדמי 4. אולמות כינוס ומופעים 5. תעשייה עתירת ידע</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי הגמר למבנים יהיו אבן טבעית/אלומיניום/זכוכית/פנלים מתועשים, או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר. 2. מדרכות, מעברים ציבוריים וכיכרות, כולל בתחום זיקת ההנאה, ירוצפו ויפותחו בהתאם לחומרים קיימים בתחום המע"ר או בחומר אחר, באישור מהנדס העיר. 3. לא יותרו גגות רעפים. 4. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. הזנות החשמל, תקשורות וכיו"ב, תהינה תת קרקעיות. 5. חזיתות מסחריות - יושם דגש עיצובי על החזיתות המסחריות. 6. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית - מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים. 7. 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. 8. מיזוג אויר - יחידות מיזוג אויר יוסוו באופן אינטגרלי בבניין. לא תותר הצבת מערכות מ.א. במרפסות בקומות המשרדים. 9. מניעת רעש - במידה וייבנה מרכז אנרגיה ו/או מגדל קירור ו/או צילרים וכיוצ"ב, מקורות אפשריים לרעש, יינקטו אמצעים מחמירים להפחתת הרעש כך שלא תיגרם הפרעה החורגת מהתקן לבנייני המגורים בסביבה. 10. שילוט - כל בקשה להיתר הכוללת חזית מסחרית, תכלול גם מיקום לשילוט המסחרי כחלק מעיצוב החזית. לא יותר "שילוט ארגז" מכל סוג שהוא. לא תותר הצבת שלטים מעל הגגות. 11. ביתני אשפה ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנה בכפוף להנחיות מהנדס העיר. 12. פריקה וטעינה עבור המסחר תהיה מקורה וחלק אינטגרלי מהבניין. 13. ניקוז גגות ומרפסות יהיה בתחום השטח הפרטי. תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לשטח ציבורי גובל.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. במקום המסומן כחזית מסחרית בתשריט התכנית, תוקם חזית מסחרית בגובה קומה אחת עד שתי קומות. 2. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים, עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. 3. דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.</p>

4.1	מסחר ומשרדים
	<p>4. תותר חלוקת משנה למגרשים בייעוד זה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>5. תותר הקמת גלריות בקומות המסחר</p> <p>6. תותר הקמת מבנה טכני עבור חברת חשמל, מונה מים וכד' במרווחים בין קו הבניין לגבול המגרש. מבנים אלו ישולבו בפיתוח ובאדריכלות המבנה.</p> <p>7. בתחום החזית המסחרית וקומות המסחר יותרו, בנוסף למסחר, מבואות כניסה למשרדים, חללי המתנה וקבלה, אולמות כינוס ומופעים, מרפאות, חדר מיון קדמי ושירותי רפואה דחופה.</p> <p>8. יש להבטיח שרוחב חזית החנות לרחוב לא יקטן מ-4 מ' ועומק השטח העיקרי של החנות לא יפחת מ 7 מ', ושהחנות תספק עורף תפעולי בשטחי שירות, מחסנים, פריקה וטעינה וכיוצ"ב.</p> <p>9. לאורך שד' דם המכבים ורחוב ערער תהיה חזית מסחרית פעילה.</p> <p>10. לא תהיה חובת הקמת קולונדה בחזיתות.</p> <p>11. לכיוון שד' דם המכבים ורחוב ערער ניתן יהיה להקים, בחזית המסחרית שבקומת הקרקע התחתונה קרוי קל להצללה, החורג לכל היותר 2 מ' מגבול המגרש.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. זיקת הנאה למעבר רגלי: שטח זיקת הנאה יהיה כמסומן בתשריט התכנית, ויכלול את רצף השטחים שבין המבנים. שטח ותצורת זיקת הנאה הסופיים יקבעו בהיתר הבניה, בהתאם למיקום ותצורת החזיתות המסחריות, בכפוף להוראות זיקת הנאה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הגישה לשטח זה תהיה ישירה מרחוב ערער (14 צפון) בדרום ומשדרת דם המכבים (כביש 65) בצפון. שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל, בכל עת ובכל תנאי.</p> <p>ג. בתחום זיקת הנאה ניתן להקים אזורים מגוננים, סגירות חורף, רחבות ישיבה, פיתוח שטח, בניית מדרגות, רמפות, דרגנועים ומעליות ותותר הצבת שולחנות, ביתנים ודוכנים ובתנאי שלא ייחסם מעל 30% מרוחב המעבר ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף וללא הפרעות כלשהן. יותרו גשרים בין המפלסים השונים, הכל בהתאם לתקני בטיחות אש ותנאי הנגישות.</p> <p>ד. יותרו קירוי המעבר והרחבות בתחום זיקת הנאה.</p> <p>ה. תותר עריכת מופעים ואירועים בשטח זיקת הנאה.</p> <p>ו. רוחב מעבר לזיקת הנאה לא יפחת מ 6 מ'.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא חילחול וניהול מי נגר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
		צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי		שרות				
(3) 0	(3) 0	8	8	4	(2) 5	(1) 25	80100	43400		13600	23100	17245	מגרש 10	1	מסחר ומשרדים

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:

- זכויות הבנייה כוללות את שטח המעברים המקורים בחזיתות המסחריות וכן את השטחים המקורים בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי.
- ניתן יהיה להוסיף שטחים לקירווי עבור מעברים פתוחים וכן עבור קירווי שטחים בתחום זיקת ההנאה באישור בועדה.
- ביותר ניווד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10,000 מ"ר.
- קווי הבניין הם עיליים בלבד. יתאפשר קו בניין תת קרקעי 0 בהתאם לצורך תכנוני, ובכפוף לתמ"א 1 לעניין ניהול מי נגר וחלחול.
- באישור הועדה, תותר תוספת של קומות ושטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת, לצרכי חניה והשימושים הנלווים לה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- גובה המבנה יימדד ממפלס המסחר העל קרקעי התחתון ועד לגג הטכני, לא כולל גובה מעקות להסתרת מתקנים טכניים, חדרי מעליות וחדרי יציאה לגג.
- לא כולל גלריות ולא כולל גג טכני.
- מחייב.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש, לרבות רחבות פריקה וטעינה.</p> <p>3. בסמכות מהנדס הועדה להיתר, בהתאם לשלב לגביו מבוקש ההיתר במתחם, הצגת מיקום חניה זמנית עד לביצוע השלב הבא במתחם, בתנאי שפיתרון החניה לשלב לגביו מבוקש היתר הבניה יוצג במלואו.</p> <p>4. יישמר מקום ותוואי לטובת תשתית לטעינת רכבים חשמליים כדלקמן: עבור תעסוקה: שמירת מקום ותוואי עבור תשתית ל 50% מהחניות. עבור מסחר: שמירת מקום ותוואי עבור תשתית ל 30% מהחניות. תנאי לתעודת גמר: הצהרת יזם ואחראי ביקורת הבניין על שמירת המקום והתוואי עבור התשתית בהתאם להתר הבניה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. בכל בנין אשר מותרת בו חזית מסחרית ו/או שימוש מסחרי, יבנו פירים למלוא גובה הבנין (מקומות המסחר ועד לגג) עבור הכנות להנדפה של בתי קפה ומסעדות מתוכננים ופוטנציאליים. כמו כן, עבור בתי קפה ומסעדות, תהיינה הכנות להפרדת שומנים ופינוי השומנים.</p> <p>2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. לא יותר במגרש כל שימוש מזהם ו/או המהווה מטרד סביבתי, בכפוף להוראות היחידה הסביבתית.</p> <p>3. ניקוז ותיעול: השתלבות המערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעה זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. לא יותר מעבר נגר עילי על פני המיסעה מצד אחד של הכביש למשנהו.</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול נספח ניקוז, שיראה את אופן הטיפול במי הנגר העיליים, המתנקזים למגרש כולל מהגגות והחזיתות, חישובים למי הנגר, ופתרונות תכנוניים לטובת השחייה, סילוק וניקוז מי הנגר מתחום המגרש למערכת העירונית.</p> <p>מערכת הניקוז תתוכנן ע"י יועץ ניקוז, בליווי אדר' הנוף, במסגרת תכנית הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, הכל בהתאם להנחיות הועדה מהקומית או הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המתוארים כדן.</p> <p>6. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>7. שפכים: יובטחו חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן לטיהור שפכים אזורי. לא ינתנו תעודת גמר בניה ולא יאוכלסו יחידות הבניה כל עוד לא הושלם פיתרון הביוב באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכל עוד לא חוברת מערכת הולכת השפכים מיחידות בניה אלה למערכת הטיפול וטיהור השפכים.</p>

6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. תכנון וחומרי גמר גדרות וקירות התמך יתואם בתכנון המפורט מול מח' נוף של הרשות.</p> <p>2. לא יותרו מדרונות חצובים ללא קיר תמך או קיר קי ניקיון להסרתם ולהסדרתם.</p> <p>3. כל מתקני התשתית של המבנה, כולל ארונות התשתיות, חדרי המתקנים הטכניים, חדרי אצירת אשפה וכו', יהיו חלק אינטגרלי מהבניין וייסגרו מאחורי דלתות מתכת.</p> <p>4. כחלק מהתכנון הכולל של שטחים פתוחים למיניהם כולל שדרות, טיילות, שבילים, מדרכות, רחבות, שצ"פים וכו', יותר שילוב המתקנים הבאים: נישות עבור תשתיות חשמל, תקשורת, תאורה, השקיה, מתקני מיחזור, מזרקות, אזורי השהיית נגר, ריהוט רחוב, מתקני משחק, פסלים ושירותים ציבוריים. כל הנישות יוצנעו מהעין ויוטמעו בפיתוח.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>תכנון להעשרת מי תהום במגרש יבוצע בהתאם להוראות תמ"א 1.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש, הינו:</p> <p>אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250, אשר יכלול את הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מפלסי הכניסה הקובעת, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, מתקנים טכניים, חומרי גמר וחומרי בניין, מרפסות, קירויים.</p> <p>ב. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה, מערכת השקיה, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פירוט שילוט למבנים.</p> <p>ד. אמצעים לטיפול בנגר עילי.</p> <p>ה. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומחזור.</p> <p>ו. תכנית חניה, תנועה ונוף.</p> <p>ז. תכנית שלביות ביצוע הכוללת פתרונות חניה מלאים ושיוכם לכל שלב וכן דרכי גישה להולכי רגל</p> <p>2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר דיפון וחפירה, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למגרש, הכוללת סכימה תנועתית ותכנית פיתוח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה מניעת מטרדים סביבתיים לרבות רעש, ריח וזיהום אוויר בין השימושים השונים בתוך הפרוייקט שיבנה. יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית של העירייה לנושאים אלה.</p> <p>4. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת הביצוע והפיתוח במגרש ובשטחים הציבוריים הגובלים, באופן שיבטיח את תפקודו התקין של המבנה והמתחם.</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. מגיש התכנית יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, קווי תאורה, קווי מים, קווי ניקוז, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל כולל העתקת תשתיות קיימות אם יהיה בכך צורך וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או מגישי התכנית יהיו אחראיים לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח או בניה במקרקעין אותו הם מפתחים. בעל הזכויות במקרקעין ו/או מגישי התכנית הנ"ל יתקנו על חשבונם את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.</p>



6.6	תשתיות
	<p>האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות הממונה.</p> <p>2. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות בשטחים פתוחים שבתחום המגרש. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ממגרש למגרש. כן יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש בין כבישים.</p> <p>4. תתאפשר זכות מעבר חופשית לרכז תחזוקה למערכות תשתית שאינן של בעל הקרקע במעברים וחניונים פרטיים שבאזורי התכנית.</p> <p>5. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם המצויים בתחום התכנית, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. באחריות מגיש התכנית לתאם ולאשר את העתקת התשתיות מול אגף תשתיות.</p>



6.7	הסדרת שטח/ מקרקעין
	<p>עם אישור תכנית זו, יחתם ע"י היזם כתב התחייבות לרישום זיקות הנאה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום זיקות הנאה.</p>

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין, בהתאם לשלב הבנייה.	במידה והבניה במגרש תבוצע בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לתכנית - 10 שנים מיום תחילתה

