

5000210767-1

מאא/545

נרסה מס'
תאריך 12/11/13

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מאא/545

רחוב התעשייה 7, אור-יהודה

מחוז: תל אביב יפו
 מרחב תכנון מקומי: אור יהודה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="271 1010 726 1320" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה - אזור תוכנית מס' 545/אא שנדונה בישיבה מס' 21000 מיום 11.7.13 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ע"י הוועדה למתן תוקף</p> <p><i>[Signature]</i> מהנדסת הועדה</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="271 1435 726 1744" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 545/אא התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק גילה ארון יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><i>[Signature]</i></p> </div>	<p><i>[Signature]</i></p>
---	---------------------------

--	--

67
174

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960

1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970

1971
1972
1973
1974
1975

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה הקמת בניין חדש הכולל שימושי מסחר ותעסוקה במפלסים מעל הקרקע וחנייה בקומות המרתף בתחום המגרש, באזור התעשייה הצפוני באור יהודה, בחלקה 42 גוש 6226. בחלקה קיים מבנה תעשייה ישן, הכולל סככות המבנה והסככות מיועדות להריסה. כן כוללת התכנית פיתוח המרחב הציבורי שבהיקף המגרש. כל זאת במטרה להביא לניצול מיטבי של החלקה וסביבתה, בהתאם למגמות התכנון הכולל להתחדשות ושידרוג אזור התעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רחוב התעשייה 7, אור יהודה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית • מאא/545

993 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב • תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14/10/13

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות • לא רלוונטי
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה

קואורדינטה X 660/075
קואורדינטה Y 185/850

גבולות החלקה
מדרום: רחוב התעשייה,
ממערב: רחוב דוד כהן,
ממזרח: רחוב המסגר
מצפון: חלקה 41 בגוש 6226
אור יהודה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

תל אביב יפו
אור יהודה

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

רחוב התעשייה
7

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6226	• מוסדר	• חלק מהגוש	42	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מאא/100	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מאא/100 ממשיכים לחול	2977	31/11/83
מאא/מק/1018	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מאא/מק/1018 ממשיכים לחול	4714	21/12/98
תמא/2/4	• כפופה	התכנית כפופה להוראות תמ"א/2/4	(פש/12) 1976	30/4/97
תמא/34/ב/4	• כפופה	התכנית כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4	1955	12/07/07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' לאה הופמן, ל.ג.הופמן אדריכלים	מרץ 2011	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		כני"ל	מרץ 2011	לא רלוונטי	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
		כני"ל	מרץ 2011	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה (מחייב במספר נושאים)	נספח בינוי
		אשרף מסראוואה	מרץ 2011	1	לא רלוונטי	1:250	מנחה	נספח תנועה
		גד רבנסון- greenwave	ינואר 2013	לא רלוונטי	28	לא רלוונטי	מנחה	סקר היסטורי

מאושרת

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' התעשייה 7 אור יהודה					גלסקס 2001 הכבשה בע"מ (מתינה גלית)	

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
				הפרדים 22 ר"ג התעשייה 7 אור יהודה			04223149 ח.פ. 51-316397-2		קרן קיימת לישראל	ל.ר.	• • • •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
lyhofman@zahav.net.il	153-35490193 03-9345890	0544556638	03-5479968	החורש 8 רמתי"ש רח' סטרומה 5 פ"ת			27587 486	67230714	לאה הופמן	אדריכל	• עורך ראשי • מודד
ashraf-m@zahav.net.il	09-7996526 15336746091	0524484874	09-7996525 03-6746091	בית הכוכבים תחת דלק גל- א. התעשייה-טיבה רי"ג בר כוכבא 42					חן ציון מלכאל	מודד	• יועץ • תנועה
gady@greenwaveltd.com		0505494309							גד רוכינון	יועץ	• יועץ סביבה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח מרובע חוסס	השטח הכלול בתוך קווי הבניין במגרש.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד קרקע לצורך בניית מבנה לשימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים בהתאם למפורט בהוראות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד במגרש, מאזור תעשייה למסחר ותעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים במגרש.
 2. קביעת שטחים בתחום המגרש, לזיקת מעבר לציבור הולכי הרגל.
 3. קביעת זכויות בניה, גובה בניין, קווי בניין, הסדרי תנועה וחניה, והוראות בניה נוספות בחלקה 42 תא שטח 101.
 4. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
 5. קביעת הוראות להריסת מבנים ופינויים.
 6. סה"כ זכויות הבניה בתכנית למסחר ותעסוקה:
- שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1986 מ"ר (200% + 100 מ"ר כזיקת הנאה לציבור בתחום האטריום.
שטחי שרות על קרקעיים: 894 מ"ר
ושטחי שרות תת קרקעיים: 2532 מ"ר.
7 קומות + קומת גג לשימושים טכניים מעל קומת קרקע בגובה 5 מ' ומעל 3 ק' מרתף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	993 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			795-	795	מ"ר	תעשייה
					מ"ר	דיר מיוחד
					מס' יח"ד	
שטח עיקרי		2086	2086	0	מ"ר	מסחר ותעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מסחר – מסחר סיטונאי וקמעונאי, הסעדה ובתי קפה; אולמי שמחות, מספרות וקוסמטיקה, בתי מרקחת פונקציות בעלות אופי ציבורי כגון: גלריות, בנקים, סניפי דואר ושימושים מסחריים דומים אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תעסוקה- משרדים, הייטק, מוסדות השכלה והעשרה, מכוני ספורט, מרפאות, מכוני העתקות, כל שימושי התעסוקה אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ג. במרתף – חניות, איחסון ומתקנים טכניים לשימושים השונים.</p> <p>ד. זיקת הנאה לציבור – כמסומן בתשריט ומפורט בהוראות.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א. שימושים בקומת קרקע/ מפלס הרחוב</p> <p>1. שמושי מסחר יותרו בק. הקרקע בלבד למעט אולמי שמחות, ופונקציות בעלות אופי ציבורי, באישור הוועדה המקומית, אשר יותרו בכל קומות הבניין.</p> <p>2. במקום אשר בו תירשם זיקת הנאה לציבור יצורף השטח לזכות הדרך ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא, לרבות עציצים ומדרגות.</p>	
<p>ב. השימושים בקומות שמעל קומת הקרקע</p> <p>1. תעסוקה</p> <p>2. פונקציות בעלות אופי ציבורי כגון: אולמי שמחות, גלריות וכו..</p> <p>3. יותר שימוש מסחרי בקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע, המהווה חלק מעסק הנמצא בקומת הקרקע.</p> <p>4. בקומה העליונה תותר הקמת מסעדה, בית קפה, גלריה וכדי בתנאים אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>ג. אטריום:</p> <p>בתחום האטריום שבמפלס קומת הקרקע/הרחוב, תירשם זיקת הנאה לציבור ויותר שימוש למיקום שולחנות ומקומות ישיבה לשירות בתי הקפה והמסעדות שבקומת הקרקע – לרווחת הציבור.</p> <p>בתחום האטריום תותר הצבת שמשיות ומתקני הצללה, וכן מתקני ריהוט רחוב כגון ספסלי ישיבה, מתקני נוי וכד... לשימוש הציבור. במפלסים העיליים - יותרו מתקנים טכניים לצורך תחזוקת חזיתות הזכוכית.</p> <p>שטח האטריום יחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.</p>	
<p>ד. קומות המרתף</p> <p>1. לא תותר הקמת מרתפים עד לקו בניין 0 לכוון רחוב התעשיה, רחוב המסגר ורחי' דוד הכהן. תכסית מרבית למרתף תהיה 85% משטח המגרש, בכפוף להוראות תמ"א 34/ ב/ 4, תוך שמירה על שטחים פנויים ממרתפים בגבולות המגרש עבור חלחול מי נגר ונטיעות", בהתבסס על סקר הקרקע וסקר מי תהום אם יהיה בו צורך, שיערך במקום.</p> <p>2. מפלס תקרת המרתף העליון בתחום שמעבר לבניין, במפלס ק. הקרקע/הרחוב לא יבלוט מעל מפלס המדרכה הגובלת ליצירת רצף של משטחי הריצוף.</p> <p>3. תכליות מותרות במרתפים: חניות, שטחי איחסון ומתקנים טכניים.</p>	

ה.	קווי בניין	1. קווי הבניין העל קרקעיים יהיו 5 מ' לרחי ההגנה (התעשייה), 3 מ' לרחוב המסגר ולרחי דוד הכהן, ו-3 מ' לחלקה 41 מצפון, אלא אם כן, המבנה ייבנה בקיר משותף, בכפוף להסכם ובתאום עם חלקה סמוכה. 2. קו בניין לגגונים בקומת הקרקע בחזיתות מזרחית ומערבית יהיה 1.50 מ'.
ו.	תקן בניה ירוקה	הבניה תותאם לאוגדן בניה ירוקה לפי ת"י 5281 כפי שיהיה תקף ביום הוצאת היתר הבניה.
ז.	קולונדה וגגונים	במפלס הרחוב, בחזיתות הפונות לרחוב יותרו גגונים בגובה שלא יפחת מ-2.50 מ', עד-1.50 מ' מעבר לקו הבניין, – כפוף לאישור מהנדס העיר. ובלבד שהגגון יבוצע כמכלול אחד לכל הבניין, בהתאם לפרטים אחידים אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר. לא יותר ביצוע גגונים חלקיים.
ח.	נספח בינוי	נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות – סה"כ 8 קומות, כך שבחזית לרחוב התעשייה מס' הקומות לא יעלה על 7 ק' (כולל קומת קרקע בגבה 5 מ' וקומת גג לשימושים טכניים) + ק' עליונה נוספת בנסיגה, לשמירת אחידות בגבה המבנים לאורך רחי התעשייה. כן, מחייב נספח הבינוי לגבי מיקום הכניסה לחניה ולגבי קווי הבניין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מסל לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		קדמי לרח' התעשייה	יעד
		עיקרי	שדות									מתחת לכניסה הקובעת	שדות	קדמי	מעריבי- מזרחי		
993	*2086	894	2532	5213	525	525	525	60	31 מעל הכניסה הקובעת	7 קומות קרקע בגובה כפול+ קומת גג טכנית	3	3	3	3	3	3	מסחר ותעסוקה

מאושרת

א. כולל שטח של 100 מ"ר בתחום האטריום במפלס הרחוב, המיועד לזיקת הנאה לציבור הולכי הרגל.
 ב. 178.8 מ"ר מסך שטחי השרות יהיו שטחי שרות לצורך בניה ירוקה בלבד.
 במפלס הקרקע לכוון מזרח ומערב יותרו גגונים בק. בניין 1.50 מ' היטל שטח הגגונים לא יכלל בתכנית הבניין, קווי בניין למרתפי חניה עפ"י הוראות סעיף 4.1.2.
 תותר תוספת קומת מרתף לצורכי חניה בלבד, באישור הועדה המקומית.
 גבה המבנה כפוף לסעיף 6.3 בהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 חניות**

- א. כל החניות תהיינה בתת קרקע, מספר החניות יהיה על פי התקן הארצי בעת מתן היתר הבניה.
- ב. תקן החניה לשימושים השונים כפוף לתקנות התכנון והבניה.
- ג. מיקום הגישה לחניה יהיה ע"פ נספח התנועה המנחה, שינויים שאינם מהותיים בהסדרי החניה והנגישות יותרו באישור הוועדה המקומית, במקרה של איחוד חלקות עם חלקה 41 הגישה לחניון תהייה משותפת, ומיקום הגישה לחניה יהיה על פי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. תותר תוספת חניות על הדרוש, חניות אלו לא תוצמדנה לאותם שימושי קרקע וישמשו את כלל הציבור בתשלום.
- ה. תותר תוספת קומת מרתף לצורכי חניה בלבד, באישור הוועדה המקומית. ***

6.2 זיקת הנאה לציבור

- א. על השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע ירוק תירשם ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל במפלס הקרקע, השטח לאורך המדרכות יצורף לזכות הדרך ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא, לרבות נטיעת עצים, עציצים ומדרגות.
- ב. הפיתוח בשטח בו תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל יהיה תואם לפיתוח בשטחי המדרכות-לעניין מפלסים, חומרים, ריהוט רחוב ונטיעות, לקבלת רצף המרחב הציבורי.
- ג. בתחום האטריום, במפלס הרחוב - תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל, כמו כן, תירשם הערת אזהרה.
- ד. בשטח המיועד לזיקת הנאה למעבר הציבור תותר הצבת מצללות, ריהוט רחוב, שולחנות וכסאות לבתי אוכל ובלבד שייותר לפחות 50% משטח זה ברוחב 2 מ' פנוי למעבר הציבור.

6.3 הגבלות בניה בגין תמ"א/א 2/4

- א. בתחום התכנית חלות הגבלות בניה בהתאם לתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון - לרבות הגבלות בגין גבה הבניה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים - לתעופה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה הינו - אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי להיתר להקמת עגורנים ומנופים הינו אשרור רשות התעופה האזרחית. יש לסמן עגורנים ומנופים בסימוני יום לילה לפי המפורט בתקן ישראלי 5139 "סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה."
- ד. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי הבניה ינתנו בכפוף לפרק ז' לתמ"א/א 2/4 ובתנאי בניה אקוסטית על פי הוראות נספח א' לתכנית (תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים).

6.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. תנאי למתן היתר בניה ע"י הוועדה המקומית יהייה הריסת ופינוי כל המבנים, מתקנים ואלמנטי פיתוח בתחום החלקה (42) ובתחום זכות הדרך (במידה וישנם).
- לפני הגשת בקשה להיתר לכל הבניין תוגש בקשה להיתר לחפירה ודיפון אשר תכלול הריסת המבנים הנ"ל.
- ב. בתקופת הביניים שבין הריסת ופינוי המבנים הקיימים, לבין תחילת הבניה על פי תכנית זו, ניתן יהיה להשתמש, באופן זמני בלבד, בשטח שיתפנה - לחניון לכלל הציבור בתשלום.

6.5 איחוד חלקות או בניה בקיר משותף:

- במקרה של איחוד חלקות, למגרש בשטח של 2000 מ"ר לפחות, ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה במגרש המשותף ל- 260% שטחים עיקריים ו-90% (+20% לבניה ירוקה) שטחי שרות על קרקעיים, בתכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית שתכלול את הנושאים הבאים:
- הבניה במתחם תתוכנן תוך התייחסות כוללת לכל השטח, במקרה ותיעשה בשלבים, תכלול הנחיות מדויקות והתניות למימוש.
- הכניסות והיציאות מהמרתפים יהיו משותפות לכל המתחם ויתוכננו בתאום עם נספח התנועה ו/או מתכנני התנועה של איזור התעסוקה.
- מסמכי התכנית יכללו נספח בינוי ופתוח מפורט לכל השטח, וכן נספח תנועה וחניה מפורט.

6.6. הוראות לעניין איכות הסביבה :

תנאי למתן היתר בניה לנושאים הבאים יהיה – אישור היחידה הסביבתית או חברה יועצת מטעם העירייה בעלת כישורים וניסיון מתאימים :

- א. תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע תכניות הדיגום בסקר הקרקע ובסקר גזי הקרקע, כפי שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. עפ"י תוצאות הדיגום, ייקבע הצורך בטיפול בקרקע ובמיגון המבנה מפני גזי קרקע וביכולת להשתמש בחללים התת קרקעיים לשימושים עיקריים". היה וייקבע לאחר דיגום הקרקע שיש צורך לטפל בקרקע מזוהמת, אישור המשרד להגנת הסביבה על טיפול מלא בקרקע לשביעות רצון המשרד, יהווה תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה. היה וייקבע לאחר דיגום גזי הקרקע, שיש צורך במיגון המבנים מפני חדירת גז קרקע לחללים התת קרקעיים, יהווה הדבר תנאי בהיתר הבניה. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו, רק לאחר מיגון המבנים מפני חדירת גזי קרקע, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה".
- ב. הבניה תהייה על פי התקן המקובל לבניה ירוקה, ותכלול בין היתר חניית אופניים בהתאם לתקנות התקפות, ומקלחות לשימוש עובדי המקום.
- ג. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית/ולוועדה המקומית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ה. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית/והוועדה המקומית.
- ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. יחד עם זה, לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ט. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"יתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005".
- י. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון ח. אשפה שיתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת שיאפשר מיון, הפרדה דחיסה והעברה למיחזור. ח. האשפה יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין ויכלל בשטחי השרות. יא. הטיפול בחומרי אסבסט (במידה וקיימים) ייעשה ע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011. בהתאם לכך, כתנאי להיתר בניה יהא על מגיש הבקשה לצרף אשור של מהנדס או אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (ע"פ סעיף 8 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958) על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית. אם קיים אסבסט-צמנט יש לרשום את שטחו. במקום בו שטח האסבסט-צמנט קטן מ-50 מ"ר, יצורף לאשור המהנדס או האדריכל גם חוות דעת שתפרט אם מדובר בלוחות אסבסט-צמנט שלמים (לא שבורים, לא ניזוקו משריפה, מהריסה בכלים כבדים וכד')

6.7. תנאים להיתר בניה ולאיכלוס**תנאי למתן היתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לרישום, זיקת הנאה לציבור כנדרש בסעיף 6.2. לעיל, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.
- ב. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות הצמודות ובתחום שטח זיקת הנאה לציבור - ליצירת מרחב מגונן ומוצל עבור הולכי הרגל, בכפוף לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט נטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, פירוט שילוט חזיתות הבניין (כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים) מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת

<p>מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי להיתר העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר ע"י הרשויות המוסמכות; וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית.</p> <p>ד. תנאי להיתר - קבלת אישור מהנדס העיר לתכנית הפיתוח ולעיצוב הבניין.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים, הסככות, המתקנים השונים וחלקי הפיתוח הנמצאים בחלקה 42 ובתחום זכות הדרך הגובלת במגרש (במידה וישנם).</p> <p>בקשה להיתר חפירה ודיפון תכלול גם בקשה להריסת כל המבנים הנ"ל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו ממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית כאמור בסעיף 6.6 לעיל.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות התעופה האזרחית כאמור בסעיף 6.3.</p> <p><u>תנאי לאיכלוס</u> -</p> <p>ט. הריסת כל המבנים הקיימים על החלקה לרבות חלקי פיתוח.</p> <p>י. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה <u>רישום</u> זיקת הנאה לציבור כנדרש בסעיף 6.2 לעיל וע"פ ההתחייבות.</p>
--

6.8. הוראות בנושא חשמל:

<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. שנאי (במידת הצורך) ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>

6.9. היטל השבחה:

<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
--

6.10. חומרי חפירה ומילוי

<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים, בכל רמות התכנון, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 50,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>
--

6.11. מתקני תקשורת

<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
--

6.12. תשתיות

<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.13 בניה משמרת מים

- א. עריכת סקר קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
- ב. בהתאם לממצאי הסקרים הקודמים, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום ע"פ הנחיות רשות המים – כתנאי למתן היתר בניה
- ג. בהתאם לממצאי סקר מי תהום, ובמידה וידרש, נקיטת פעולות לטיפול במוקד זיהום הקרקע ומי התהום בהנחית רשות המים – כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. בהתאם לממצאי הסקרים שפורטו לעיל, תקבע עמדת רשות המים בנוגע לבניה משמרת מים בתחום התכנית.
- ה. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין, כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מיידית עם אישור התכנית

8. חתימות

תאריך: 24.10.13	שם: גלקטקס 2001 הלבשה בע"מ (כתינה גלית)	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ. 51-316397-2 גלקטקס 2001 הלבשה בע"מ	
תאריך: [חתימה]	שם: לאה הופמן חתימה: לאה הופמן אדריכלית ומתכנתת ערים רח' החרש 8, רמת ישי טל: 03-5479968	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: ל.י. הופמן, אדריכלים ומתכנני-ערים רשיון: 27587	
תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם: קרן קיימת לישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 24.10.13	שם: כתינה מאיר הפודים 22 רמת גן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך: 24.11.13	שם: גלקטקס 2001 הלבשה בע"מ (כתינה גלית)	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: ח.פ. 51-316397-2 גלקטקס 2001 הלבשה בע"מ	

