

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-0951426

פינוי בינוי ברחוב וייצמן פינת העצמאות בגדרה

מרכז

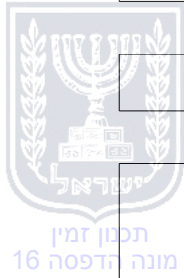
מחוז

מרחב תכנון מקומי גדרה

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

משהב חברה לשכון בניין ופיתוח בע"מ מגישה תכנית במתכונת של "בינוי - פינוי - בינוי" בשטח כ- 15 דונם, ברח' ויצמן פינת רח' העצמאות בגדרה.

התכנית מציעה להרוס 2 מבני מגורים קיימים בני 9 כניסות ובהם 45 יח"ד, ולבנות במקומם 6 מבנים הכוללים 256 יח"ד חדשות. כמו כן כוללת התכנית שטחים ציבוריים פתוחים וחניה ציבורית. בתכנית שני חלקים: מצפון לרח' ויצמן יוקמו שני בניינים ומדרום לרח' ויצמן 4 בניינים. החלק הצפוני של התכנית כולל בית כנסת ולידו חניה ציבורית על שצ"פ. החלק הדרומי של התכנית כולל שטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מבוססת על עקרון של בינוי בחלק הצפוני של התכנית תחילה ואח"כ פינוי חלק מהדיירים במבנים שבחלק הדרומי של התכנית אל המבנים החדשים, ובינוי בחלק הדרומי של המבנים שפנו.

התכנית שמה דגש על ההיבטים הנופיים בהתאם לתכנית המתארית של גדרה ומלווה בנספחי בינוי ופיתוח, נוף ותנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | פינוי בינוי ברחוב וייצמן פינת העצמאות בגדרה |
|------------------------|-----------|---------------------------------------------|

| | |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 460-0951426 |
|-------------|-------------|

| | |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 14.800 דונם |
|------------|-------------|

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | גדרה |
| קואורדינאטה X | 179508 |
| קואורדינאטה Y | 636128 |

1.5.2 תיאור מקום

מרכז גדרה, מהכניסה במזרחית מכביש 40 אל דרך מרכזית ברח' וייצמן ועד לכיכר שלפני גן הבנים
גבולות התכנית:

מצפון מערב - מגרש כדורגל
מצפון מזרח - רחוב ראובן ובית כנסת יהדות אתיופיה
ממערב - מקלט קק"ל
מדרום מערב - רחוב העצמאות
מדרום מזרח - רחוב הרב צוברי מאיר ומגרשי מגורים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|-------|----------|-------|
| גדרה | ויצמן | 100א | |
| גדרה | ויצמן | 100ה | |
| גדרה | ויצמן | 101ב | |
| גדרה | ויצמן | 101א | |
| גדרה | ויצמן | 100ב | |
| גדרה | ויצמן | 101ד | |
| גדרה | ויצמן | 100ד | |
| גדרה | ויצמן | 100ג | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4624 | מוסדר | חלק | 14-15 | 93-94, 96, 100 |
| 5420 | מוסדר | חלק | | 7, 9-10 |

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 |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | 12/02/2020 |
| תמא/ 35 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| תמא/ 38 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו. | 5397 | 2640 | 18/05/2005 |
| תממ/ 3 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו. | 2798 | | 31/03/1982 |
| זמ/ 500 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 500 ממשיכות לחול. | 3255 | | 26/09/1985 |
| 453-0340554 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 453-0340554 ממשיכות לחול. | 8117 | 7815 | 19/02/2019 |
| זמ/ 513 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 513 ממשיכות לחול. | 2855 | | 07/10/1982 |

הערה לטבלה:

התכנית משנה את תרש"צ 3/60/11 ואת תרש"צ 3/60/25

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 | | | | מיכל סרנוף | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | מיכל סרנוף | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | | 22/02/2021 | מיכל סרנוף | 10: 45 28/02/2021 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 15/02/2021 | מיכל סרנוף | 21: 00 21/02/2021 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 |
|-------------|-------------|-------------|------------|--------------------------------|----------|--------------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה גדרה | גדרה | אבינדב ירוחם | 1 | 08-8505419 | | slaven.penov@gedera.muni.il |
| | פרטי | | | משהב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ | פתח תקוה | הסיבים | 49 | 03-5164631 | 03-5175074 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|------------|------------------------------|----------|--------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | | | משהב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ | פתח תקוה | הסיבים | 49 | 03-5164631 | 03-5175074 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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 | מיכל סרנוף | 32139 | שיין סרנוף יזמות והקמת פרויקטים | חיפה | הרקפות | 18 | | | msernoff@gmail.com |



| מקצוע/תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------------|------------------|------------|----------------------------------|-------------|-----------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| | סוקר עצים | אדיר אלווס | | אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ | חגור | (1) | | 03-9032190 | | office@adir-nof.co.il |
| אדריכל נוף | אדריכל | עמיאל הולץ | 0 | | חיפה | הרקפות | 18 | 054-9423130 | | shmich@gmail.com |
| | יועץ | טובי כהן | | | מעגן מיכאל | (2) | | 073-2413868 | | toby@mmm.org.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | גלעד לוקר | 1822 | | הרצליה | המנופים | 2 | 09-9700800 | 09-9700801 | office@pazgroup.co.il |
| מתכנן תנועה | יועץ תחבורה | אינג' אייל קראוס | 0 | אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 22 | 02-5328814 | 02-5710373 | ekroads@ekroads.co.il |
| | מודד | דן שלסינגר | 644 | שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ | ראשון לציון | (3) | 12 | 03-9523332 | 03-9522628 | office@dnts.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 309.

(2) כתובת: ד.ג. מנשה.

(3) כתובת: פארק גירון.ת.ד. 17019, ראשלי"צ 75070.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

התחדשות עירונית במתחם מגורים קיים, תוך פינוי 2 מבני מגורים בני 45 יח"ד סה"כ והקמת מתחם מגורים חדש הכולל 256 יח"ד, התואם את מגמות התכנון העכשוויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות להקמת שישה בנייני מגורים בני 9 קומות וקומת גג חלקית מעל לחניון בן שתי קומות הנמצא מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ כוללת התכנית 256 יח"ד חדשות. מתוך כלל הדירות המוצעות 42 יח"ד תהיינה דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
- ב. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה להקמת מתחם המגורים ובית כנסת.
- ג. שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ד'.
- ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגורים וממגורים לשטח ציבורי פתוח.
- ה. סימון מבנים קיימים להריסה.
- ו. ביטול דרכים קיימות והוספת דרכים וחניונים חדשים.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.



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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מגורים ד' | 1 - 6 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 30 |
| שטח ציבורי פתוח | 10 - 13 |
| דרך מאושרת | 20 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 20 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 20 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים ד' | 2 - 6 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 10, 13 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 20 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ד' | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 10 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 20 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ד' | 2, 5, 6 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 10, 13 |
| זיקת הנאה | דרך מאושרת | 20 |
| זיקת הנאה | מגורים ד' | 1, 2, 4 - 6 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 10, 11 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 3 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 3 - 6 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 10 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 20 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 30 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד' | 1 - 6 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 10 - 13 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------------|--------|--------|
| גינה ציבורית | 4,197 | 28.36 |
| דרך קיימת/מוצעת ומקום חניה ציבורי | 4,891 | 33.05 |
| מגורים | 5,712 | 38.60 |
| סה"כ | 14,800 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 4,225.99 | 28.55 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 510.26 | 3.45 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------------|
| 46.82 | 6,930.01 | מגורים ד' |
| 21.17 | 3,133.63 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 14,799.9 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. א. בנייני מגורים - דירות ושטחים משותפים לכלל הדיירים. ב. בקומות הקרקע - יתרו: דירות מגורים, כניסות, לוביים, מרחבים מוגנים, פירים, חדרי מדרגות ומעליות, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרים לפעילויות פנאי וחדרים לשרות כלל הדיירים. ג. בקומות שמתחת לכניסה הקובעת - יתרו: חניה למגורים ולאורחים, מחסנים, חדרי מכוניות, פירים, חדרי מדרגות ומעליות, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי טרנספורמציה, אזור לרכבי שרות ופינוי אשפה. ד. בקומות המגורים - יתרו: דירות מגורים, לובי קומתי, פירים, חדרי מדרגות ומעליות, מתקני שרות ותברואה, מרחבים מוגנים ומחסנים קומתיים. בקומת הגג החלקית יתרו דירות גג (פנטהאוזים) וכן חדרי טכניים. ה. בגג הבניין העליון - יתרו מתקנים הנדסיים, פירים וחדרי מדרגות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תא שטח 30 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יוכל לשמש כבית כנסת, לרבות אולם תפילה, חדרי לימוד, אולמות לאירועים משפחתיים ושימושים הבאים לשרת את המתפללים. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | א. מיועד למרחבים פתוחים המשמשים לנופש ולמשחקים הכוללות גינות ציבוריות, מצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות, מצפורים לנוף, פינות ישיבה, פינות משחק לילדים, מגרשי משחק וספורט, שבילים, מדרגות ומעברים להולכי רגל ופיתוח נופי לאורך הדרכים, מרכזי מחזור ואשפה, תחנות טרנספורמציה (בכפוף לשילובם בפיתוח השטח), תחנות שאיבה, תחנות סניקה, חניות ומעברים לכלי רכב לבאי השטחים הציבוריים ותשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז, תקשורת וכד'), רחבות הערכות לכיבוי אש. ב. מתחת למפלס הקרקע יתרו מעברים ודרכי גישה ברכב לחניונים, כמתואר בתשריט התכנית ובנספח התנועה ו/ או עפ"י שיקולי מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. |
| 4.3.2 | הוראות |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | מיועד לדרכים ציבוריות עבור תנועת כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מדרכות, נתיבי אופניים, נסיעות ציבוריות, תחנות אוטובוסים, תשתיות עירוניות (ביוב, מים, חשמל, ניקוז, תקשורת וכד'). תותר חניית דיירים מתחת למפלס הדרך עפ"י שיקולי מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. |
| 4.4.2 | הוראות |

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) 9 קומות + קומת גג חלקית. לא כולל קומת מתקנים על הגג. בקומת הגג החלקית יותרו דירות פנטהאוס כדירות נפרדות.

(2) תותר הקטנה "נקודתית" של קו הבניין האחורי כמסומן בתשריט.

(3) תתור בליטת מרפסות עד 150 ס"מ מגבול המגרש הקדמי בתא שטח 2.

(4) כלפי רחוב העצמאות.

(5) לכיוון מזרח, כלפי תא שטח מס' 4.

(6) הקטנה "נקודתית" של קו הבניין לכיוון רח' מאיר צוברי, כמסומן בתשריט.

(7) למעברים התת קרקעיים לחניונים שמתחת לשטחים הציבורים הפתוחים 10, 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

יתאפשר המשך השימוש במבני המגורים הקיימים והמסומנים להריסה עד לפינויים בפועל לצורך מימוש התכנית.

6.2

חניה

א. מקומות החניה יהיו בתחום התכנית על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בחלקה הקטן חניה עילית ועיקר החניות יהיו תת קרקעיות.
ב. החניונים התת קרקעיים-
1. לתאי שטח 1, 2 יהיה חניון תת קרקע משותף. שטח החניון התת קרקעי ורמפת והירידה אליו והיציאה ממנו, יהיו חלק משטח החניון התת קרקעי לכל דבר ועניין.
2. לתאי שטח 3, 4, 5, 6 יהיה חניון תת קרקע משותף. שטח החניון התת קרקעי ורמפת והירידה אליו והיציאה ממנו, יהיו חלק משטח החניון התת קרקעי לכל דבר ועניין.

6.3

הפקעות ו/או רישום

השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית: דרכים מאושרות ושטחי ציבור כמסומן בתשריט, מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיפים 188-190 לחוק.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'
או
תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'

6.4

חשמל

ט. כבלי חשמל מתח עליון ---בתאום עם חב' החשמל

י. ארון רשת--- 1 מ'

י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תיבת ביוב, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' המצויים בתחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. תותר הקמת מערכת מים אפורים עצמאית.
- ג. תותר הקמת דחסן אשפה או מערכת פינוי אשפה פנאומטית.

6.6

רישום חניונים

- רישום סופי של החניונים והכבשים (רמפות).
1. רישום החניונים והכבשים העוברים בתחום תאי שטח 1, 2, שטח ציבורי מס' 11 והאתר לבניין ציבורי, או מתחתם, יהיה ע"ש דיירי הבניינים שלהם הם מיועדים.
2. רישום החניונים והכבשים העוברים בתחום תאי שטח 3,4,5,6 והשצ"פ או מתחתם, יהיה ע"ש דיירי הבניינים שלהם הם מיועדים.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה הינו הריסת המבנה המסומן להריסה.
2. מיקום תחנת אוטובוסים - תיאום מיקום תחנות האוטובוסים עם הרשות המקומית.



| 6.8 | זיקת הנאה |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>א. שביל הולכי רגל - בחלק המזרחי של תא שטח מס' 3 המיועד למגרש מגורים וכחלק ממנו, תוקצה רצועת קרקע ברוחב של 1.6 מ' למעבר הולכי רגל אשר תחבר בין השטח הציבורי הפתוח שמדרומו (ת"ש 10) לרח' וייצמן.</p> <p>רצועת קרקע זו תשמש כשביל ציבורי ותרשם בלשכת רשם המקרקעין כ"זיקת הנאה" לציבור.</p> <p>ב. החניונים וכבשים (רמפות) - החניונים והכבשים (רמפות) לכניסה ויציאה משני החניונים התת קרקעיים שבתחום התכנית, העוברים בתחום מגרשי הבניה ושטחים ציבוריים, ירשמו בשלב ראשון לפני הרישום הסופי, כ"זיקת הנאה" למעבר כלי רכב לדיירים שלהם מיועדים החניונים, בהתאמה.</p> |

| 6.9 | היטל השבחה |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1 | <p>שלבי ביצוע: א. בניית שני בניינים בחלק הצפוני של התכנית. ב. פינוי רוב הדיירים מהמתחם הקיים הדרומי. ג. אכלוס חלק מהדיירים בבניינים החדשים שבחלק הצפוני ויתר הדיירים יעברו לשכ"ד. ד. בניית ארבעה בניינים (3,4,5 ו-6) בחלק הדרומי. ה. איכלוס הדיירים שעברו לשכירות בבניינים החדשים שבחלק הדרומי.</p> | |

7.2 מימוש התכנית

| |
|--------------------------------|
| תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. |
|--------------------------------|

