

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0542670

אזור תעסוקה חבל מודיעין - תעשייה עתירת ידע

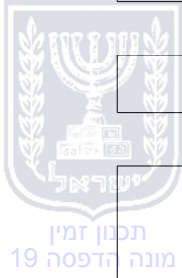
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. תכנית חמ/401/40 (להלן: "התכנית הראשית"), המאושרת מיום ה-25.5.16 (י.פ.7272) קבעה בתחומה שטח לתעשייה עתירת ידע ברמה מתארית והיתנתה מתן היתרי בניה בכפוף לאישור תכנית מפורטת לאחר פיתרון סוגיית רדיוסי מגן החלים על אזור זה.

2. תכנית זו נערכת על פי הוראות התכנית הראשית על השטח המתארי שנקבע בה כאזור תעשייה עתירת ידע, לאחר הודעת משרד הבריאות לועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין, מיום ה-29 בספטמבר 2016, כי קידוח מי שתיה "שפלת לוד 15" בוטל ועימו בוטלו רדיוסי המגן, שהטילו מגבלות בניה בשטח המיועד לתעשייה עתירת ידע.

3. התכנית להלן היא תכנית מפורטת בסמכות מקומית, והיא נועדה לאפשר מתן היתרי בניה מכוחה בשטח שנקבע בתכנית הראשית לתעשייה עתירת ידע. התכנית קובעת חלוקה למגרשים וחלות עליה הוראות התכנית הראשית לרבות פירוט השימושים המותרים וזכויות הבניה שנקבעו בה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אזור תעסוקה חבל מודיעין - תעשייה עתירת ידע

שם התכנית

424-0542670

מספר התכנית

43.939 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	חבל מודיעין
קואורדינאטה X	196099
קואורדינאטה Y	656846

1.5.2 תיאור מקום

האזור הדרומי של אזור תעסוקה חבל מודיעין: ממערב לכביש 6, ממזרח לכביש 444, מצפון לדרך הכניסה לפארק חמ"ן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4125	מוסדר	חלק		242
4801	מוסדר	חלק		113
9234	מוסדר	חלק		24-25
9235	מוסדר	חלק	22	17, 23

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

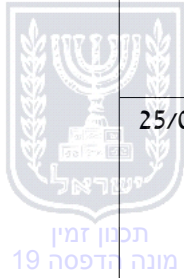
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4. הוראות תכנית תמא/4 /4. 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
25/05/2016	7242	7272	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חמ/401 /401. הוראות תכנית חמ/40 /401 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת על פי האמור בסעיפים 4.3.2 ו-6.4.8 של חמ/401 /40.	כפיפות	חמ/401 /40



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל שילה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה - חתכים	23/01/2018	מישל אלבו	23/01/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תכנית	23/01/2018	מישל אלבו	23/01/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא		23/01/2018	יהודה אריה	23/01/2018	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		12/07/2017	שמואל שילה	12/07/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		21/12/2017	דב סטולרו	21/12/2017		1: 1250	מנחה	חלוקה ורישום

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9722887	03-9722886	leonid@modiin-region.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה כלכלית לפיתוח חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9791177	03-9797711	roni@calcalit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5456163	03-5614985	

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	שמואל שילה		פיטלסון שילה יעקובסון	בני ברק	מצדה	7	03-6499515	03-6499619	sshilo@fsj.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	אלבו מישל הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6240249		michel@elbaz-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יהודה אריה	23940	דל הנדסה	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6367581		yehuda@del.co.il
מודד	מודד	דב סטולרו	564	עדי מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	17 א	09-9263817	03-9263818	office@adiltd.co.il



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

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
2. הרחבה של דרך קיימת לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 (א) 5 לחוק.
4. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62 (א) 15 לחוק.
5. קביעת קו בנין צדדי, אחורי וקדמי אפס (0) למרתף/חניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה למגרשי בניה באזור תעשייה עתירת ידע, שנקבע ברמה מתארית בתכנית הראשית.
- ב. הרחבת דרך לשיפור הנגישות למגרשים המיועדים לבניה באזור תעשייה עתירת ידע.
- ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
- ד. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע לצרכי חניה.
- ה. קביעת קו בנין אפס לצדדים, לאחור ובחזית למרתף/חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	151
שטח ציבורי פתוח	801
תעשייה עתירת ידע	505 - 501



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,456	37.45
שטח ציבורי פתוח	2,904.88	6.61

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
55.94	24,579.07	תעשייה עתירת ידע
100	43,939.95	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.45	16,456.01	דרך מאושרת
1.14	503.06	דרך מוצעת
6.61	2,904.88	שטח ציבורי פתוח
54.79	24,076.02	תעשייה עתירת ידע
100	43,939.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה עתירת ידע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, פיתוח טכנולוגי ומדעי, לרבות קווי ומתקני תשתית.</p> <p>ב. משרדים מיועדים לשרת את מפעלי התעשייה עתירת הידע בלבד.</p> <p>ג. אחסנה סגורה המיועדת לשרת את מפעלי התעשייה עתירת הידע בלבד.</p> <p>ד. מסעדה, מזנון, בית קפה, המיועדים לשרת את התכלית העיקרית של המבנה ואת העובדים בו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הכניסה למגרשים המיועדים לתעשייה עתירת ידע, בתאי שטח 501 - 505 תהיה מדרך הגישה המסומנת מצפון למגרשים.</p> <p>לא תותר כל כניסת רכב או הולכי רגל מדרך הכניסה הראשית לאזור תעשייה חמ"ן שמדרום למגרשים, לרבות כניסות חירום וכדומה. ניתן יהיה לקבוע יציאת חרום בלבד מתאי שטח 503 ו-504 לדרך הכניסה הראשית לאזור תעשייה חמ"ן שמדרום למגרשים, בכפוף לאישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>ב. מפלס הכניסה למבנים יותאם למפלס דרך הגישה הקבועה מצפון למגרשים.</p> <p>ג. ניתן יהיה לנצל את הפרשי הגובה בין מפלס הכניסה שבחלק הצפוני של המגרשים לבין פני השטח בחלק הדרומי של המגרשים לקביעת קומות חניה או לשימושים עיקריים אחרים, בהתאם לשימושים המותרים. ככל שייקבעו קומות חניה מתחת לכניסה הקובעת של המבנה, לא תותר חזית פתוחה כלפי דרך הכניסה הראשית לאזור תעשייה חמ"ן. חזית זו תחופה ברפרפות או בדומה, בשילוב עם החזית הדרומית של המבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>ב. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים המיועדים לגינון, לחלחול ולשימור מי נגר. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה.</p> <p>ג. ניתן יהיה לנצל את הפרשי הגובה בין החלק הצפוני של המגרש לבין החלק הדרומי לקביעה של יותר מקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת של מבנה כאמור לעיל.</p> <p>ד. מתחת לכניסה הקובעת ניתן יהיה להתיר שטחים לשימושים עיקריים ושירות עבור מחסנים, ארכיון ועבור תכליות שונות המיועדות לשרת את הבנין, וכן לצרכי חניה ככל שיידרש.</p> <p>ה. החניה תוסדר בתחום המגרש. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת, לצרכי חניה, וגודלן ייקבע בהתאם לדרוש לחניה לפי התקן, לעת מתן היתר הבניה. ניתן יהיה לקבוע את הקומות המיועדות לחניה מתחת לכניסה הקובעת עד גבולות המגרש בקו בנין 0.</p> <p>ו. מתקנים אוטומטיים לחניה לא יכללו בשטחי הבניה ובתכנית המותרים.</p> <p>ז. גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובסעיף 6.1 להלן.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון, נטיעות עצים ושיחים, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחקים וספורט.</p> <p>ב. חניה, קווי ומתקני תשתית.</p> <p>ג. השהיה והחדרת מי נגר לרבות מתקני חלחול והחדרה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר התקנת מקומות חניה והעברת תשתיות בשטח ציבורי פתוח, בין מעל מפלס הקרקע ובין מתחתיה באישור מהנדס הועדה המקומית, ובלבד שלא יפגע תפקודו כשטח ציבורי פתוח.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבנה דרך", "מתקני דרך" ו-"תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם", על פי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה ועל פי המפורט בתכנית חמ/401/40 סעיף 4.9 ובכלל זה:</p> <p>א. דרכים לכל סוגי הרכב, גשרים, מעברים, מדרכות, חניה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ב. תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים.</p> <p>ג. תעלות ניקוז, מערכות ומתקני תשתית הנדסית מעל מפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ד. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותימורר וכל הדרוש להקמת הדרך, לתפעולה ולאחזקתה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>איסור בניה</p> <p>לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אלא לצרכים הדרושים לתפעול הדרך ולבטיחות התנועה והולכי הרגל.</p> <p>תשתיות</p> <p>תותר הקמת מערכות ומתקני תשתית הנדסית מכל הסוגים בין מעל מפלס הקרקע ובין מתחתיה, ובלבד שלא יפגעו בשימוש הדרך ובבטיחות.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	על פי האמור בסעיף 4.3.1.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>על פי האמור בסעיף 4.3.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות						עיקרי
5	5	3	3	(2) 3	(1) 5	30	32335	9810	4897	2938	14690	6529	501	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
5	5	3	3	(2) 3	(1) 5	30	21981	6660	3331	1998	9992	4441	502	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
5	5	3	3	(2) 3	(1) 5	30	20701	6270	3137	1882	9412	4183	503	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
5	5	3	3	(2) 3	(1) 5	30	16837	5100	2552	1531	7655	3402	504	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע
5	5	3	3	(2) 3	(1) 5	30	27296	8280	4134	2480	12402	5512	505	תעשייה עתירת ידע	תעשייה עתירת ידע

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

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנה מעל הכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת עמודים.




(2) ניתן יהיה להתיר יותר מקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת של הבנין, לניצול הפרשי הגובה בין החלק הצפוני של המגרש לבין החלק הדרומי שלו. קומות מרתף נוספות יותרו לצרכי חניה עד גבולות המגרש בקו בנין 0.

6. הוראות נוספות

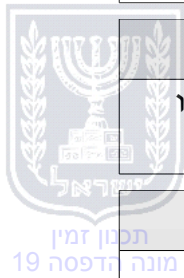
6.1	מגבלות בניה לגובה
<p>על תחום התכנית יחולו מגבלות לבניה לגובה כפי שנקבעו בסעיף 6.1 בתכנית הראשית כלהלן:</p> <p>6.1.1 על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>6.1.2 הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.1.4 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום וקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.2	תשתיות
<p>פיתוח וחיבור לתשתיות יהיו כאמור בסעיף 6.2 של התכנית הראשית כלהלן:</p> <p>6.2.1 תכנון עבודות הפיתוח בתחומי המגרש ייעשה באופן שיתאפשר חיבור שלהן לתשתיות הציבוריות בהתאם להוראות והנחיות שיימסרו ע"י הועדה המקומית חבל מודיעין.</p> <p>6.2.2 ככל שבעל הנכס / מבקש ההיתר יהיה מעונין לבצע שינויים בתשתיות הציבוריות בשטחים הציבוריים, יהא עליו להגיש בקשה מפורטת על כך לועדה המקומית חבל מודיעין.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>ההוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.3 של התכנית הראשית יחולו על תכנית זו כלהלן:</p> <p>6.3.1 בניה ירוקה כל מבנה שיוקם, על פי תכנית זו, ייבנה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית לבניה ירוקה ויתבסס על ת"י 5261 לבניה ירוקה על תיקונו.</p> <p>6.3.2 שימור משאבי מים והגנה על מי התהום א. בכל בניה תשאר תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר בתחום המגרש. ב. הנגר העילי ישאר, ככל הניתן, בתחום המגרש. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ה. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים. ו. פתחי המרזבים יופנו, ככל הניתן, לשטחים המגוננים הסמוכים למבנים. ז. לא יותרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום.</p> <p>6.3.3 טיפול בפסולת בניה ועודפי עפר א. פסולת בנין, הריסות ועודפי עפר יפונו לאתר לסילוק או למיחזור פסולת בניה מוסדר ומורשה על פי החוק ועל פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או היחידה הסביבתית. ב. היתר בניה, מכוח תכנית זו, יפרט את כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר. תנאי למתן היתר יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מוסדר ומורשה.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>ג. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה כנדרש.</p> <p>6.3.4 מניעת מטרדים</p> <p>א. בזמן עבודות הבניה, הסלילה וההקמה יינקטו אמצעים למניעת אבק, מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות ומהתקנים.</p> <p>ב. לא תותר, בכל תחום התכנית, התקנת מקור פליטה מכל סוג שהוא למעט מקור פליטה ממטבחים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.5 תשתיות הבנין</p> <p>תשתיות הבנין כגון תקשרות וחשמל תהיינה, ככל הניתן, תת-קרקעיות בכל תחום המגרש.</p> <p>6.3.6 קרינה אלקטרו-מגנטית</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהיה היתר קרינה לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית והמצריכים היתר קרינה.</p> <p>6.3.7 אנרגיה סולרית</p> <p>תתאפשר הקמת תאים פוטו וולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית.</p> <p>6.3.8 חומרים מסוכנים</p> <p>בשטח התכנית לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.9 מיחזור</p> <p>בעת ביצוע עבודות הפיתוח, בתחום התכנית, יעשה שימוש בחומרי מילוי ממוחזרים בהיקף שלא יפחת מ- 20% מסך כל חומרי המילוי הנדרשים לפיתוח. החומרים הממוחזרים יסופקו ממפעלי מיחזור מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.3.10 טיפול בפסולת</p> <p>א. חדרי אשפה וטיפול בפסולת, בכל בנין בתחום התכנית, ייקבעו בגודל מתאים ויכללו תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיתאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.</p> <p>ב. מיקום חדר האשפה ייקבע באופן שתתאפשר גישה ישירה ונוחה מדרך המשיקה למגרש. יותרו קווי בנין אפס לחדרי אשפה וטיפול בפסולת.</p> <p>ג. חדרי האשפה יתוכננו באופן שימנעו מטרדי ריח ומפגעים אחרים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לפתרונות שנקטו לענין הטיפול בפסולת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>על תכנית זו יחולו התנאים למתן היתרי בניה על פי האמור בתכנית הראשית כלהלן:</p> <p>6.4.1 תנאי להיתר בניה במקום בו חלות מגבלות בניה לפי תמ"א 2/4 יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.4.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מאזן של חומרי חפירה ומילוי והצגת פתרונות לטיפול בהם, לרבות אפשרות השימוש בהם כחמרי גלם ו/או פינויים לאתרים מוסדרים.</p>	



	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.4.3 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב המבנה, החזיתות, הגגות, לרבות פיתוח המגרש, הגינון, השבילים, הכניסות, הגדרות, דרכי גישה וחניה, מפלסי הבניה והמפלסים הסופיים של הקרקע והבנין, פיתרון הניקוז, חומרי גמר, צבע ותשתיות המבנה, הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.4 תנאי להיתר בניה יהיה סימון עצים בוגרים על גבי תכנית מדידה וקבלת הנחיות לטיפול בהם.</p> <p>6.4.5 תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.3.</p> <p>6.4.6 הקלות עתידיות בגובה המבנים ביחס לאמור בתכנית זו יתואמו עם משרד הביטחון.</p>	
	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
	<p>הוראות חשמל המפורטות בסעיף 6.5 של התכנית הראשית יחולו על תכנית זו</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>על תכנית זו יחולו הוראות בדבר מים וביוב המפורטות בסעיף 6.6 של התכנית הראשית כלהלן:</p> <p>6.6.1 מים אספקת המים תעשה בתאום עם חברת "מקורות" ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 ביוב א. מערכת הביוב תופרד באופן מלא ממערכת הניקוז והתיעול. ב. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית. ג. פתרון הביוב יתבסס על חיבור לתחנת השאיבה ולמט"ש איילון. ד. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של שפכים תתוכנן ותבוצע באופן שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עיליים. ה. פתרון הביוב בכל מגרש הנמצא בתחום רדיוסי מגן יתואם עם משרד הבריאות. ו. קטע קו המאסף באזור טירת יהודה ישודרג כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הנכללים בתחום התכנית. ז. כל החלפה/תיקון של קווי ביוב יחייבו התקנת צנרת מהסוג המותר להתקנה באזורי מגן של קידוחי מי שתיה.</p> <p>6.6.3 יתאפשר בעתיד מעבר קו מים בהתייעצות עם מקורות.</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p align="center">ניקוז</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.7.1 מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן, ככל הניתן, בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים. ניתן יהיה להעביר קו ניקוז בשטח שבין קווי הבנין לצד בין תאי שטח 503 ו-504 בהתאם למסומן בנספח הניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.7.2 בתחום המגרשים המיועדים לבניה יינקטו הפעולות המפורטות בסעיף 6.3.2 בדבר שימור משאבי מים בתחום המגרש.</p> <p>6.7.3 בתחומי הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וייעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6.7.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבי שטחי השהייה וחלחול להקטנת הספיקות ולהעשרת מי התהום.</p>	
	<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	

6.8	רישום שטחים ציבוריים
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.
6.9	איחוד וחלוקה
	השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
6.10	היטל השבחה
	הועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה

