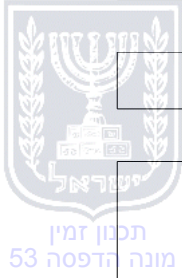


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0431361

קמפוס תעסוקה, בית דגן



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
03/09/2018

להפקיד את התכנית
ל"ה ב"פ 04/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להקים מתחם תעסוקה ומסחר בבית דגן. התכנית מציעה כ 100,000 מ"ר בבינוי בן 4 ו-10 קומות מעל קומת מסחר, סביב כיכר מרכזית עם חזית מסחרית, כמרכז שואב לישוב וסביבתו



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קמפוס תעסוקה, בית דגן

שם התכנית ומספר התכנית

455-0431361

מספר התכנית

91.900 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	183580
קואורדינאטה Y	656231

1.5.2 תיאור מקום

בית דגן בסמוך לכבישים 44 ו-412, מחלף בית דגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית דגן - חלק מתחום הרשות: בית דגן

נפה רמלה

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
6075	מוסדר	חלק	83, 85, 373	130, 132, 134
6081	מוסדר	חלק	20	21-22, 25-26

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

ראשון לציון



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
23/08/2018	1126	7925	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 /א/1 /1. הוראות תכנית תמא/47 /א/1 /1 תחולנה על תכנית זו. הפנייה לסעיף 6.2 בהוראות התמ"א.	כפיפות	תמא/47 /א/1 /1
13/05/1982		2812		החלפה	ממ/1420
17/05/2001	2695	4986		החלפה	ממ/2039
29/07/1999		4789		החלפה	ממ/מק/2020 /3
06/04/1995	2742	4296		החלפה	ממ/במ/2020

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילוסלבסקי אדריכלים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניהול מי נגר עילי- ניקוז	12: 16 11/04/2019	משה צ'וברובסקי	10/04/2019	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט מצב מאושר	14: 00 27/03/2019	מילוסלבסקי אדריכלים	25/03/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 18 14/05/2019	מילוסלבסקי אדריכלים	14/05/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	10: 03 11/04/2019	אילן עקריש	08/04/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים-חוברת	10: 35 07/04/2019	טל בניהו	07/04/2019	20		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	10: 04 11/04/2019	טל בניהו	11/04/2019	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 22 05/05/2019	יעקב שצ'ופק	05/05/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תכנית צל תחבורתית	10: 23 05/05/2019	יעקב שצ'ופק	05/05/2019	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב	10: 06 11/04/2019	אירנה צצ'יק	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	10: 10 11/04/2019	אירנה צצ'יק	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-6707411	02-6707411	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-6707411	02-6707411	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש קרקע בבעלות מדינה

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	מילוסלבסקי אדריכלים	107291		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	osnat.b@mil osarc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	טניה קובלנקו		אנ.טי.אי.הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	tanya- k@nte.co.il
מהנדסת	יועץ	אירנה צצייק	59486	אצטק הנדסה	תל אביב- יפו	מרים החשמונאית	6 ב	03-5441804		office@az- tek.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פרטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש	85722	אילן עקריש	תל אביב- יפו	פרץ י ל	26	077-7725001	077-7725001	ilanakarish.la nd@gmail.co m
אגרונום	יועץ	טל בניהו		בניהו טל	כפר תבור	(2)		04-6020603	04-6020604	
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508003	077-3508001	ran@yozmot- sviva.com
מנהל פרויקט	יועץ	עדן ששון		אביב AMCG- אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	(3)		03-9024224	073-2590290	eden.sasson @avivamcg.c om
הידרולוג	יועץ	משה ציורובסקי	67192	משה ציורובסקי קבוצת מ.מ. דרום 309093367	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		southeng@g mail.com

(1) כתובת: רחוב 2/66.

(2) כתובת: כפר תבור.

(3) כתובת: העבודה.



מכון זמין
מונה הדפסה 53



מכון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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 מתחם תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה, שצ"פים ודרכים.
2. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות להקמת מתחם מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך מוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	103 - 101
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	104
שטח ציבורי פתוח	301 , 300 , 200
דרך מאושרת	701 , 700
דרך מוצעת	800
דרך ו/או טיפול נופי	704 , 703
מגבלות בניה ופיתוח	702
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	702
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	102
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	800
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	702
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301 , 300
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	102 , 101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	800
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	702
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301 , 300
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	102 , 101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	800
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	104
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301 , 300 , 200
זיקת הנאה	תעסוקה	103 , 101
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	תעסוקה	103 - 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701, 700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	800
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	702
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 300, 200
מבנה להריסה	תעסוקה	102



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.32	5,812	דרך חדשה / מוצעת
2.79	2,561	דרך מיועדת לשינוי לשטח למוסד ציבורי לא מקומי
3.89	3,571	מגבלות בניה
7.19	6,606	מוסד ציבורי לא מקומי
79.82	73,354	קרקע חקלאית
100	91,904	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.48	439.96	דרך ו/או טיפול נופי
8.63	7,934.11	דרך מאושרת
17.85	16,398.68	דרך מוצעת
6.62	6,087.15	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
3.45	3,168.88	מגבלות בניה ופיתוח
14.62	13,431.97	מסחר ותעסוקה
19.63	18,035.52	שטח ציבורי פתוח
28.73	26,397.93	תעסוקה
100	91,894.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. חניה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 101-103 :</p> <p>א. יותר יעוד מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. יעוד תעסוקה יותר בכל הקומות.</p> <p>ג. יותרו מרתפי חניה.</p> <p>ד. מבנה התעסוקה ייבנה בהינף אחד עם המסחר.</p> <p>ה. במגרש 101 שתי הקומות העליונות הפונות למגורים הקיימים יהיו בנסיגה.</p> <p>ו. לא יוקמו משטחי פריקה וטעינה בחזית הפונה למגרשי המגורים</p> <p>ז. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות.</p> <p>ח. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12</p> <p>ט. הבינוי בתא שטח 102 יתרחק מהעץ לשימור</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו שימושים לאחסון עבור השימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, שטחי שירות וחניה.</p> <p>2. מרתף החנייה בתאי השטח 100 ו-101 ייבנה כמרתף אחד.</p> <p>3. המרתפים יותרו בקו בניין אפס. ככל שתישמר תכסית פנויה של 20% בהתאם לאמור בפרק 6.12.</p> <p>4. תותר הקמת משטחי פריקה וטעינה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 100-101 ובתאי שטח 103-104 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקת ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. הפניית חזיתות מסחריות תהיה לכיוון השצ"פ המרכזי</p> <p>ב. מיקום חזיתות מסחריות יקבע סופית בעת הגשה להיתר בנייה</p> <p>ג. תתאפשר סגירת פרגודים בתנאים הבאים :</p> <p>1. רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>2. ישמר מעבר לציבור ברוחב של 2.2 מ' הן בין חזית בית האוכל לבין הפרגוד והן בין הפרגוד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

4.1	תעסוקה
	<p>לשפת המדרכה.</p> <p>3. גובה הפרגוד לא יעלה על 3 מ' ברוטו.</p> <p>4. הפרגוד יותקן מחומרים קלים ועמידים כגון זכוכית.</p> <p>5. היתר להצבת פרגוד יינתן לתקופה שבין 1 באוקטובר ועד 30 באפריל. מיד בתום תקופה זו יפורק הפרגוד על ידי בעל העסק ויוחזר השטח לקדמותו</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. חניה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 100 :</p> <p>א. יותר יעוד מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. יעוד תעסוקה יותר בכל הקומות.</p> <p>ג. יותרו מרתפי חניה.</p> <p>ד. מבנה התעסוקה ייבנה בהינף אחד עם המסחר.</p> <p>ה. במגרש 100 שתי הקומות העליונות הפונות למגורים הקיימים יהיו בנסיגה.</p> <p>ו. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות.</p> <p>ז. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו שימושים לאחסון עבור השימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, שטחי שירות וחניה.</p> <p>2. מרתף החנייה בתאי השטח 100 ו-101 ייבנה כמרתף אחד.</p> <p>3. יותרו בקו בניין אפס. ככל שתישמר תכנית פנויה של 20% בהתאם לאמור בפרק 6.12.</p> <p>4. תותר הקמת משטחי פריקה וטעינה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 100-101 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. הפניית חזיתות מסחריות תהיה לכיוון השצ"פ המרכזי</p> <p>ב. מיקום חזיתות מסחריות יקבע סופית בעת הגשה להיתר בנייה</p> <p>ג. בתאי שטח 100,102 קיימים עצים לשימור- ראה פרק 6.5</p>



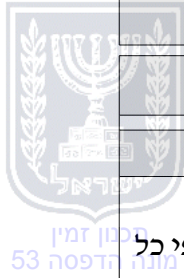


4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>ד. בתאי השטח 101,102 קיימות מגבלות בנייה בהתאם לרדיוס מגן ב' ו ג' ראה פרק 6.10.</p> <p>ה. בתאי שטח 100, 1012 הקומות העליונות ייבנו בנסיגה לכיוון ייעוד המגורים.</p> <p>ג. תתאפשר סגירת פרגודים בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מ'. ישמר מעבר לציבור ברוחב של 2.2 מ' הן בין חזית בית האוכל לבין הפרגוד והן בין הפרגוד לשפת המדרכה. גובה הפרגוד לא יעלה על 3 מ' ברוטו. הפרגוד יותקן מחומרים קלים ועמידים כגון זכוכית. היתר להצבת פרגוד יינתן לתקופה שבין 1 באוקטובר ועד 30 באפריל. מיד בתום תקופה זו יפורק הפרגוד על ידי בעל העסק ויוחזר השטח לקדמותו
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.3.1	שימושים
	חירום והצלה, שימוש נלווה למשרדים
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבנייה תתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12</p> <p>ג. התכסית הפנויה והמגוננת תהיה לפחות 30% משטח הקרקע הפנויה.</p> <p>ד. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מערכות האוורור של מתקנים בעלי פליטות מטרידות ושל מנדפי המטבח תתחברנה לארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מטר מן הארובה ובלבד שלא יהיו בגובה העולה על 86 מטר מעל פני הים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 103-104 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. מצללות (פרגולות).

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>6. תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת. 7. תחנות ומתקני השנאה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב, תת קרקעיים, והם יסומנו בתכנית הפיתוח. 8. השהיית עודפי מי נגר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יאפשר היקוות והשהייה של מי נגר, יתוכננו בורות חלחול 2. לא יותרו בליטות מעל פני הקרקע. 3. קווי התשתית התת קרקעית יוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף. 4. בתא שטח 300 ינטעו עצים בוגרים 5. בתחום השצ"פ בתא שטח 200 תתאפשר נגישות תחבורתית אחת אל מתחם המשטרה. מיקום הכניסה לא יהווה בעיה או מטרד עם צומת הכניסה מכביש 412. המיקום המדוייק ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 6. שימוש של חנייה בתחומי השצ"פ יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובהתאם לתמ"א 1/1/א/47</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובהתאם לתמ"א 1/1/א/47, למעט מסילת ברזל, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, תקשורת, חנייה ושבילי אופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. ביצוע עבודות לחיבור דרך הגישה לכביש 412 יהיו בתיאום עם חב' נתיבי ישראל, לרבות תכנית הסדרי תנועה, תאורה וניקוז. 2. ביצוע הדרך מותנה בהריסת המבנים לפי המסומן בתשריט. 3. תנאי למתן היתר בניה לדרך בתחום המשטרה, יהיה עריכת סקר היסטורי. מסקנות הסקר יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעוגנו בהיתר הבניה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון וניטור. במקומות בהם מצא הסקר כי נדרש המשך פעולות סקירה של הקרקע או טיפול בזיהום הקרקע, לא ינתן היתר אלא אם מולאו הנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה כאמור ינתן לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה כי מולאו התנאים וההנחיות כנדרש. 4. יתאפשר כי הכביש המערבי יהיה תת"ק והחניונים התת"ק יהיו משותפים.</p>	
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>



<p>4.7 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.7</p>
<p>בהתאם לתמ"א 1/1/א/47 לרבות מיסעות עבור הסדרת הכניסה מכביש 412</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>4.8 מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>בהתאם לתמ"א 1/1/א/47. א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או שאושרו על פי כל דין. ב. ניתן לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן כחלק מהעבודות לסלילת הדרך או ביצוע התכנית, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין. 1. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח או לצורך מעברים חקלאיים. 2. הסדרת ניקוז. 3. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך. 4. הקמת שטחי ההתארגנות זמניים, בהתאם לתמ"א 1/1/א/47 5. מתרסי רעש 6. העתקת תשתיות ומתקני תשתית ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית זו, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בנייה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 7. הקמת אמצעים להגנה קתודית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בתחום מגבלות הבניה והפיתוח למעט המפורט בסעיף 4.8.1. על אף האמור, מגבלות הבנייה והפיתוח לא יגרעו מתוקפם של היתרים לבניה או לשימוש שניתנו לפני אישורה של תמ"א 1/1/א/47</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	0	5	0	2	6	17405	5405		3000	9000	6727	104	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה				
(2) 13	5	(1)	5	2	1	3300				3300	13432	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה				
(2) 13	5	(1)	5	2	5	41934	22834		4700	14400	13432	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה				
(3)	5	5	(1)	2	1	3000				3000	10226	101	מסחר	תעסוקה				
(1)	5	(1) 5	(1) 5	2	5	38484	17384		5300	15800	10226	101	תעסוקה	תעסוקה				
3	5	4	5	2	1	3500				3500	11342	102	מסחר	תעסוקה				
3	10	3	3	2	10	66281	19281		12000	35000	11342	102	תעסוקה	תעסוקה				
5	5	5	5	2	1	1200				1200	5042	103	מסחר	תעסוקה				
5	5	4	5	2	10	32712	8712		6000	18000	5042	103	תעסוקה	תעסוקה				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

[1] קווי בניין על קרקעיים על פי תשריט מצב מוצע. קווי בניין תת קרקעיים 0 למעט בתא שטח 101, עפ"י התשריט.

[2] ניתן להקים מספר מבנים בכל תא שטח.

[3] הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.

[4] ניתן יהיה לנייד שטחי שרות למרתף או מרתפי הבנין, וכן שטחים עיקריים בהיקף של 10%.

[5] לצרכי חניה ו/או אחסנה ניתן יהיה לאשר ביצוע שטחי שרות אלה מתחת למפלס הקרקע.

[6] מימוש זכויות הבנייה בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פי תשריט.

(2) לכיוון הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. תוכן תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית טרם הוצאת היתרי בנייה תכנית הבינוי תתייחס בין היתר לחזית שתופנה למגורים הקיימים, תוך הבטחה כי לא יוקמו בחזית זו שימושים המהווים מטרד.
2. אישור תכנית הפיתוח בהתאם לסעיף 6.4
3. אישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע, בקנה מידה של 1: 500 לפחות, לכל תא שטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר, על ידי הועדה המקומית, אשר תכלול:
 - א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.
 - ג. הוראות מחייבות לעיצובם של בניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.
 - ד. הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית כמו גם הוראות ביחס לחומרים, סוככים וסגירות חורף ומידות, קיזוז שיפועים ומעקות במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשה להיתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.
 - ה. מתן פתרון לשילוט של מסחר ותעסוקה שיכלול: חזיתות הרלוונטיות תוך ציון מקום מוסדר ואחיד לשילוט המסחר בחזית בק"מ 1: 100 ופרט השילוט בקנ"מ 1: 25 תוך פרוט החומרים המותרים ותאורה. לכל בניין משרדים יוצמד שלט מואר המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של מבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - ו. פרטי שפת רחוב, שערים, כניסות, פילרים.
 - ז. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.
 - ח. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים בתא השטח.
 - ט. העמדת הבניינים, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח.
 - י. חניות ודרכי גישה.
 - יא. מיקום מערכות הטכניות והצנרת במבנים ושילובם בעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים.
 - יב. מאזן חפירה ומילוי וכן הוראות לטיפול בעפר שיוצא מתחום התכנית.
 - יג. הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בנין) תשס"ה - 2005. תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כבאות והצלה ותאגיד המים המקומי.
 - יד. בתאי שטח 100-101 ובתאי שטח 103-104 תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.
 - טו. בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או נדרש בהם ביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית, תנאי לביצוע עבודות יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.
 4. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה כתנאי למתן היתר בניה:
 - א. ביצוע ההנחיות הסביבתיות כמפורט בסעיף 6.5
 - ב. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למהנדס העיר ולרשות הסביבתית המוסמכת. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, הטיפול בעודפי עפר, אמצעים למניעת מפגעים (רעש, אבק, רעידות וכו') לשימושים רגישים שונים. המלצות נספח הביצוע למניעת מפגעים יוטמעו בתנאים למתן היתר בניה.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. לא יוקמו משטחי פריקה וטעינה בחזית הפונה למגרשי המגורים.
- ד. במבנים המסומנים בתשריט להריסה, תנאי להיתר יהיה אישור על פינוי ההריסות והאסבסט במידה וקיים, לאתר מוסדר.
- ה. שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו במדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה המעודכנת לעת הוצאת היתרי הבנייה ולא יותר שימוש בחומרים מסוכנים במתחם.
- ו. לא תותר אחסנת חומ"ס למעט חומרים המשמשים את מערכות המבנה לעת חירום ותפעול שוטף וזאת בכפוף לאישור היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור רלוונטית ותיאום עם נתיבי ישראל לחיבור המוצע מכביש 412.
7. בתחום מגבלות הדרך מכביש 44, יבוצע תיאום עם נתיבי ישראל.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח מעל ובקרבת קו מים לענין מיגון הקו ו/או העתקתו.
9. כל שינוי בתנאים להיתר או בהוראות התכנית, בעניינים הנוגעים לטיפול בקרקעות מזוהמות, יהווה סטייה ניכרת ויתאפשר רק באישור המשרד להגנת הסביבה.
10. טרם מתן היתרי בניה ידרש סקר קרקע למבנים המיועדים להריסה, שטחים ביעוד דרך, ושצ"פ (בשטחים המפונים ע"י המשטרה). הטיפול בקרקע ייעשה בהתאם ליעדו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
11. תנאי להיתר בנייה קבלת אישור פקיד היערות.
12. תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית, בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.

6.2

חניה

1. החניה ביעודי הקרקע תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תהיה תת קרקעית.
2. חניה, לרבות חנית רכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים), תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
3. יתאפשר כי חניונים תת קרקעיים יהיו משותפים.
4. מרתף החנייה בתאי השטח 100 ו-101 ייבנה כמרתף אחד

6.3

הפקעות ו/או רישום

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.

6.4

הוראות פיתוח

1. תערך תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים באישור הועדה המקומית (לעיל ולהלן - "תכנית הפיתוח"), אשר תכלול:
 - א. פיתוח ובינוי של השטחים הציבוריים והתשתיות הציבוריות כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי, לרבות הסדרת העתקת תשתיות במידת הצורך.
 - ב. תכנית לפיתוח נופי, אשר תכלול:
 - התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.
 - פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני.
 - ג. פיתוח הדרכים והמדרכות תוך מתן התייחסות לנושאים הבאים:
 - המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניונים.
 - נטיעת עצים בוגרים במדרכות ובשצ"פ ההקפי הגובל במגורים (תא שטח 300)

<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>-גינון וחומרי הגמר במפרדות הרחוב (בהתאם להנחיות בטיחות).</p> <p>2. נטיעת עצים תעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית בדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.</p> <p>3. מערכות התשתית שבתחום התכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. העתקת תשתיות תיעשה בתאום עם בעלי התשתיות הרלוונטיים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור או העתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 והמסומנים בסקר העצים יסומנו ויגודרו טרם תחילת ביצוע העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בקבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. העתקת עצים או כריתת עצים, בהתאם לסקר העצים יעשה בכפוף לקבלת רישיון העתקה או כריתה, לפי העניין, מפקיד היערות.</p> <p>4. במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לשנות סיווג עץ אשר סומן בסקר העצים לשימור, העתקה או כריתה, לסיווג אחר, אולם לא יותר מ- 10% מהעצים שסומנו בסקר העצים, לשימור העתקה או כריתה, בכפוף להגשת עדכון לנספח עצים לאישור הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת חו"ד מפקיד היערות.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. מסחר- א. היתר הבניה לשימושים המסחריים יכלול אמצעים למניעת מפגשים או מטרדים סביבתיים לשימושי הקרקע הרגישים הסמוכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסכמת. לא יאושרו ארובות חיצוניות בחזיתות מבני המסחר או לכיוון שימושים רגישים, לרבות מרחב שצ"פ. פירי נידוף וארובות של מטבחים יוגבהו עד למעקה גגות המבנה. פתרון חלופי יהיה כפוף לאישור הרשות המקומית.</p> <p>2. תעסוקה א. המפעלים לסוגיהם אשר יאכלסו את אזור התעסוקה, יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה, אופן הטיפול באירועי חומרים מסוכנים, שפכים, מניעת זיהום קרקע, רעש וכ"ד ובהתאם לבקרה סביבתית מקדימה כגון הכנת נספחי סביבה וכ"ד.</p> <p>ב. מפלסי הרעש, ריכוזי המזהמים וכו' המצטברים מכלל העסקים במבני התעסוקה לא יחרגו מהתקנות למניעת מפגשים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 ומתקני איכות האוויר והנחיות המשרד להג"ס.</p> <p>ג. בתחנות השנאה בשטחים פתוחים - יש לעמוד בהמלצות המשרד להגה"ס בנושא בטיחות קרינה, כך שסף הקרינה באזורים המאוכלסים ברציפות לא יעלה על 2 מיליגאוס ממוצע שנתי או 4 מיליגאוס ממוצע יומי ביום העמוס ביותר בשנה.</p> <p>3. בחזית הפונה אל המגורים לא יוקמו שימושים המהווים מטרד.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היטל השבחה יגבה על פי חוק.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט הכולל הנחיות למיגון אקוסטי והגשתו לאישור המשרד להגנ"ס, ויכלול:</p> <p>א. בדיקת רעש ממטוסים ותכנון אמצעים להפחתת הרעש לפי דרישות תמ"א 15 ותמ"א 2/4.</p> <p>ב. בדיקת רעש סביבתי ממערכות מכאניות ותכנון אמצעים להפחתת הרעש.</p>	

6.8 אקוסטיקה	6.8
<p>ג. התכנון האקוסטי המפורט יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרי בניה, יהיה הגשת דוח אקוסטי מפורט לרבות התוכנית המאושרת להסדרת מחלף בית דגן, הכולל הנחיות מיגון אקוסטי למשרד הגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>2. יש להכין נספח ביצוע אקוסטי, המתייחס לעבודות הבנייה, לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה למפלס רעש מותר מעבודות הבנייה אשר יוגש לאישורם.</p> <p>3. כלים בהם יעשה שימוש לצורך הבנייה יבדקו לעניין עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה, 1979 לפני הפעלתם באתר העבודה.</p> <p>4. פתרונות אקוסטיים והשלכות סביבתיות מכבישים ארציים באחריות היזם.</p>	



6.9 עתיקות	6.9
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	

6.10 הנחיות מיוחדות	6.10
<p>1. אסורה כל בניה חדשה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתיה בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה).</p> <p>2. בתחום רדיוס מגן ג' לא יקודמו תכניות בינוי לתעסוקה ומסחר בעלי פוטנציאל זיהום כגון: מוסכים, עסקים העושים שימוש בחומרים כימיים בכמויות שעלולות לגרום לזיהום מי התהום וכו'.</p> <p>3. צנרת הביוב בתחום רדיוס מגן ג' תתוכנן בהתאם להנחיות מחמירות של משרד הבריאות לאזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.</p> <p>4. לא תותר הקמת תחנות תדלוק בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה.</p> <p>5. התכנית תאפשר חלוקה של מגרשים.</p> <p>6. הוראות תמ"א/47/א/1/1 למחלף בית דגן יחולו על תכנית זו במגבלות הבניה של הדרך.</p>	



6.11 חשמל	6.11
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל</p> <p>ה.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה,</p>	



מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 0.3 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 6 מ'

שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 5 מ' לשנאי אחד

שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 6 מ' לשני שנאים

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20.00 מ' - ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35.00 מ' - במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון, על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 20 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מציר הקו - המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

ארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 1 מ'

חדרי מיתוג/ תט"ז - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

תחנת השנאה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

תחנת השנאה - מרחק מציר הקו - המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

ה.2. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.

2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.



4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.

ה.3 על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או



	<p>6.11 חשמל</p> <p>לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ה. 4 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>תחום המגרשים יש לתכנן פתרונות של וויסות ושימור נגר בהתאם להנחיות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חיבור תא שטח למערכת התיעול העירונית יהיה בנקודת חיבור אחת. 2. החיבור למערכת התיעול העירונית לאחר מערכות וויסות/ החדרה שתקטין את הנגר היוצא מהמגרש לספיקה מקסימאלית בהסתברות של 20 %. 3. וויסות / החדרת הנגר יתוכנן לסופה בהסתברות של 1. 4. גלישה מן המגרשים אל המדרכה/שטח ציבורי רק באירועי גשם גבוהים מהסתברות של 1%. 5. שימור נגר (החדרה לתת הקרקע) יש לקבל חוות דעת של יועץ ביסוס ויועץ גיאולוגי שאין מניע להחדרת נגר בקרבת מרתפים עמוקים ונזקים ותשתיות שסמוכות למתחם. 6. שימור נגר יתוכנן בהתאם לקריטריונים המפורטים בסעיפים קטנים 4-5. 7. יישמרו במגרשים הבנויים או בשטח התכנית כ- 20% שטחים חדירי מים וכן בהתאם לנספח ניהול מי הנגר שההיית עודפי הנגר בשצ"פים . 8. מהנדס הועדה המקומית מוסמך לאשר גמישות באחוז השטח המחלחל בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 4/ב/34 לעניין זה, ולאחר ששוכנע כי האמצעים שינקטו מאפשרים בוודאות עמידה ביעד החלחול, ובהתאם לדוח הידרולוגי עדכני. 	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 , תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הינו 86 + מטר מעל פני הים. לא יינתנו הקלות מגובה זה. 3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. תחום ההתוכנית נמצא בתחום מר"מ 2-3 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח האקוסטי לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה. 	<p>6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p>6.14 זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 101-100 ובתאי שטח 104103- תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>	<p>6.14</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש 50,000 מ"ר ראשונים	הקמת הכניסה למתחם מכביש 412, וביטול כניסה קיימת למשטרה.
2	מימוש מלוא זכויות הבניה	יתרת זכויות הבנייה יותנו בפתרון תחבורתי באישור משרד התחבורה. ובנוסף ניתוח לצומת משמר השבעה כולל הצגת פתרונות לתפקוד מיטבי של הצומת.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית

