

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1000199949-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/51/יא

שם תוכנית: מרכז הדרכה של המשרד לבטחון פנים.

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: בית שמש
 סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
5-6	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס'</p> <hr/> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.11.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית בחלק המערבי של אזור התעשייה המערבי של העיר בית שמש. במסגרת תכנית מס' בש/51/ד' יועד שטח בהיקף כ-230 ד' למרכז הדרכה ארצי למשטרת ישראל, מאז אישור התכנית לפני כ-5 שנים חלו שינויים פרוגרמטיים במרכז ההדרכה הנובעים מהצורך לצרף יחידות משטרה נוספות כגון: משמר הגבול, שרותי בתי הסוהר ועוד. ריכוז יחידות שונות בקמפוס אחד יאפשר ניצול מיטבי של תשתיות ומתקני הדרכה המשותפים ליחידות אלו. על מנת לאכלס את היחידות הנוספות יש צורך בהרחבת השטח המיועד למטרה זו. השטחים שהיו מיועדים לתעשייה עפ"י תכנית בש/51/ד' לא נוצלו ואף לא פותחה תשתית. צרוף שטחי התעשייה למרכז ההדרכה מקובל על הרשות המקומית וכן על מנהל מקרקעי ישראל. לאור הנייל מוגשת תכנית זו בש/51/יא, כדי להרחיב את שטחי מרכז ההדרכה.

יצוין כי עיקר מרכיבי התשתית של מרכז ההדרכה לרבות מעבדות, מטבח, מטווח, אורוות לסוסים, כלביה ומתקני אימון, נקבעו במסגרת תכנית בש/51/ד' המאושרת. תכנית בש/51/יא מוסיפה שטחי בניה בעיקר למטרות מגורים ומשרדים וקירוי בריכת שחיה ומתקנים בתחום התכנית 51/ד'. תכנית זו איננה מוסיפה יעודים.

שטח מרכז ההדרכה כולל שני מתחמי בינוי נפרדים. סה"כ כ-440 דונם.
מתחם א המערבי – למשטרת ישראל, זהה לתא שטח 1 מתכנית בש/51/ד – שטחו כ-235 דונם.
מתחם ב' המזרחי - לשב"ס ומג"ב בשטח של 207 דונם כולל שטחי שצ"פ ודרכים.

על תכנית זו חלות: בש/200 תכנית המתאר לבית שמש, תמ"מ 1/30 - תכנית מתאר מחוזית ותכניות מתאר ארציות כגון: תמ"מ 3, תמ"מ 22, תמ"מ 34 ב/3 ותמ"מ 35.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז הדרכה של המשרד לבטחון פנים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
בש/51/יא	מספר התוכנית			
440.151 דונם		שטח התוכנית	1.2	
הפקדה	שלב	מהדורות	1.3	
6	מספר מהדורה בשלב			
28.09.16	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש
 קואורדינטה X 195400
 קואורדינטה Y 627400
- 1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה המערבי של בית שמש.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית בית שמש
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים בית שמש
 שכונה אזור תעשייה מערבי - "ברוש"
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

ימ"רס
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	מוסדר	חלק מהגוש	9	1,5
5192	מוסדר	חלק מהגוש		14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6.12.14

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/51/7	1-4, 9, 11, 14, 65, 70-71, 87, 90-93, 100, 200, 300, 500-501, 601-604, 900-901.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מטה יהודה.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.1.96	4371	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית בש/200 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 200
8.6.05	5403	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית בש/51/ד	ביטול	בש/51/ד
4.09.75	2139	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ת/ 51 /32 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	ת/ 5 /32 /51
15.11.79	2578	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מי/200 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/200

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל מנדי רזנפלד - רזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	28.9.16	1	23	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית תשריט התוכנית מוצע/מאושך
	ועדה מחוזית	חלוי'א - רמי מנור	28.9.16	1	לי"ר	1:1250	רקע	נספח תכניות חלות
	ועדה מחוזית	אי אי טי - גיל הרסון	02.04.17	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח בינוי
		אי אי טי - גיל הרסון	10.09.15	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תנועה
		אי אי טי - גיל הרסון	01.10.14	לי"ר	4	לי"ר	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	אי אי טי - גיל הרסון	10.09.15	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
		א.ש.ל - רון לשם	01.10.14	לי"ר	4	לי"ר	מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	שבתאי גונן אגרונום	27.9.2011	2	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח עצים
	ועדה מחוזית			6	6		מנחה	בוגרים כולל חוברת

→ א →
 (הס' 24)
 (ס' 24)
 (ס' 24)
 (ס' 24)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטיים.

הטעם לא התממש

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית –

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תפקיד
	02.5428005	לי"ר	02.5429748	קרית הממשלה מזרח י-ם. ת.ד. 18182 מיקוד 91181	מס' תאגיד	רשות המשרד לבטחון פנים	לי"ר	050623867	יואל לוי	אחר

1.8.2 יזם בפועל –

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02.5428005	לי"ר	02.5429748	קרית הממשלה מזרח י-ם. ת.ד. 18182 מיקוד 91181	מס' תאגיד	רשות המשרד לבטחון פנים	לי"ר	050623867	יואל לוי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות מדינה
	02-5318706		02.5318888	שער העיר, רח' יפו 216 ירושלים 91361	מס' תאגיד	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@rosentfeldarens.com	03.6960431	לי"ר	02-5666649	יפו 34 ירושלים	לי"ר	לי"ר	33316	05140488	מנדי רוזנפלד	אדריכל	עורך ראשי
camysur@netvision.net.il		לי"ר	03.6951931	ליסין 8, ת"א	לי"ר	לב גרינשפון מודד מוסמך	975	לי"ר	לב גרינשפון מודד מוסמך	מודד	מודד
gonen.main@gmail.com	09-7496374	054-2070916	לי"ר	ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864	לי"ר	עצים וסביבה	לי"ר	053585196	שבתאי גונן	אגרונום	יועץ לתוכנית
manor@halva85.com	03-5565744	050-5236706	03-5565717	רח' המצודה 27 אזור	xxxx	חל"מ"א	xxxx	xxxx	רמי מנור	מהנדס	יועץ תנועה
eet@netvision.net.il		050-4272006				אי אי טי	xxxx	xxxx	גיל הרסון	מהנדס	יועץ תשתיות
shl@ahl.co.il	02-647103	052-2603802	02-6427684	xxxxx	xxxx	א.ש.ל. איכות סביבה	xxxx	xxxx	רון לשם	מהנדס	יועץ איכות סביבה
shimontsuk@gmail.com		052-4753537	153-363-538-79	הלפיד 16 פי"ת					שמעון צוק		הידרולוג

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.

הגדרת מונח	מונח

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**

הרחבת מרכז ההדרכה של המשרד לביטחון פנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מיועד ל מוסד, תעשייה, דרכים ושטח ציבורי פתוח לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מתקן הנדסי שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 2.2.2 תוספת זכויות בניה.
 2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בניה ביעוד מתקנים הנדסיים.
 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.5 קביעת קווי בנין.
 2.2.6 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	440.151
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב (עיקרי)	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		148,000	+106,000	42,000	מ"ר	מבני ציבור

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" גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	1,2	מבנים ומוסדות ציבור
	לי"ר	6,7	דרך מאושרת
	לי"ר	3,4,5	דרך מוצעת
	לי"ר	8,9,10	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
95.26	419,295	20.72	91,218
0.65	2,890	53.47	235,309
3.82	16,851	14.94	65,754
0.27	1,115	9.68	42,624
		1.19	5,246
100%	440.151	100%	440.151
			יעוד
			תעשייה
			מרכז הדרכה והכשרה
			שטח צבורי פתוח
			דרך מוצעת
			דרך משולבת
			סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א.	שטח זה ישמש מרכז הדרכה ומבצעים של משטרת ישראל כולל: פיתוח כבישים ודרכי גישה, מתקנים הנדסיים למיניהם, (לצורך חשמל, גז, דלק, מים, ביוב איסוף אשפה וכו') בניינים לצורך הדרכה, מבני ציבור, משרדים, מטבחים וחדרי אוכל, מעונות, מחסנים, בתי מלאכה, סככות מתקני ומגרשי ספורט ובריכות שחיה, מרכז שירותים, אולמות לאירועים וכנסים, מוזיאון, אורווה, חנויות, בתי קפה, כלביה, מגרשי ספורט ומבני מטווחים, מתקנים מבצעיים, מרכז מורשת הנצחה לרבות אנדרטה, מגרשי חניה, בריכות ומגדלי מים, חדר מיתוג, מתקן יצור חשמל לשעת חירום, הקמת אנטנות, איסוף וטיפול באשפה ושטחי גינון. וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את משטרת ישראל כפוף לאישור היתר בניה.
4.1.2 הוראות	
א.	קווי בנין
ב.	קו מגבלות בניה
ג.	הנחיות מיוחדות
ד.	חזיתות המבנים
ה.	גגות המבנים
ו.	חניה
ז.	חלחול מי נגר
א.	כמסומן בתשריט.
ב.1.	קו מגבלות הבניה יקבע כפי שמסומן בתשריט (200 מ' מגבול המגרש העליון מצד מזרח), בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה.
ב.2.	צמצום קו מגבלת בניה 200 מ' מותנה בהסכם עם מפעלי מנועי בית שמש לעניין מיקום חומ"ס במפעל ובאישור המשרד לאכה"ס.
ג.1.	בתחום השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" תאסר בניית מבנים לשהיית אדם כגון כיתות לימוד, חדרי אוכל וכיוצ"ב.
ג.2.	תותר בניית חניות, מבני אחסנה, מתקנים טכניים וכיוצ"ב. יהיה ניתן לאפשר שימושים נוספים בתחום זה. זאת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
ד.1.	חומרי הבנין בחזיתות המבנים יהיו קשיחים. הקירות יצופו אבן או חומר איכותי אחר למעט מבני שרות כגון מערכות אלקטרו מכניות מבני מלאכה ותחזוקה ומבנים לוגיסטיים כמו מחסנים, סככות לרכב ולבעלי חיים וכו' בהם יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח, אלומיניום וכו', באישור הועדה המקומית.
ד.2.	מומלץ יהיה בתכנון המפורט להמעיט בחלונות פתיחים בחזיתות הפונות לכיוון מפעל מנועי בית שמש והעדיפות היא לתכנון חלונות קבועים כפולים שלא ניתנים לפתיחה, להגנה בפני חדירת גזים.
ה.	בתכנון המפורט של מבני המגורים, אשר לא יעלו על 3 קומות (אלא אם אושר אחרת ע"י משרד הבטחון), תימנע האפשרות ליציאה לגג, למעט יציאת שירות לצורך טיפול במערכות אלקטרו-מכניות. במקרה זה יתוחם אזור המערכות והיציאה אליהן, בקיר מסתור שגובהו 2.5 מ' לפחות. הגגות, למעט שטח השרות הנ"ל, יתוכננו באופן שתמנע הליכה עליהם (כגון גגות משופעים או מקומרים). עיצוב הגגות והמסתורים בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
ו.	החניה תהיה עפ"י התקן הארצי שבתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר בניה - החניה תהיה בתחום המגרש על פני הקרקע ו/או בקומות תת ועל קרקעיות בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.
ז.	החניה לרכב פרטי, ציבורי ומשא, תיקבע עפ"י דרישות מהנדס העיר ותהיה לפחות כנדרש ע"פ התקן הארצי בתוקף במועד הגשת הבקשה להיתר. החניה תהיה בתחומי המגרש ותוסתר מהכבישים הסמוכים ע"י רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.00 מ' מקו הרחוב. בין כל 5 חניות ניצבות או 3 חניות מקבילות ברצף, יינטע עץ בוגר, תוך שילוב עם הטופוגרפיה והצמחייה המקומית. תותר בנית חנייה תת-קרקעית או חניון עילי בקומות. תותר תוספת שטחים בגין החניון.
ז.	1.20% משטח המגרש יהיה חדיר למי חילחול. 2. תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצפ"ים וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי, למניעת שטפונות ולהגברת החלחול.

		<p>3. הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 וכמפורט בסעיף 6.2 להלן ובנספח הניקוז המצורף.</p> <p>4. נגר עילי מאזור פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, ויעמוד בכלל שפכי מפעלים 2011.</p>
ה.	הגנה אזרחית	<p>ייבנו מקלטים או מרחבים מוגנים, בהתאם לחוק. לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן באישור פיקוד העורף.</p>
ט.	גמישות	<p>יותר ניווד שטחים בין תאי שטח 1 ו-2 וזאת בתנאי שלא תהיינה חריגה מהוראות הבינוי לתכנית זו ובכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>
י.	טיפול נופי	<p>1. במידת האפשר -תוקם רצועת עצים כחלק מהטיפול הנופי לאורך הגבול המערבי של התכנית וכן לאורך הדרך מצידו המזרחי של המכללה.</p> <p>2. יישמר שביל גישה עבור מתקן הנדסי בתא שטח 10 כמצויין בנספח הבינוי</p>
יא.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור של הוועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ונציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (להלן: "נציג שר הביטחון") של תכנית בינוי בקני"מ 1:500 או 1:1000 הכוללת פריסת מבנים לפי סוגים תוך ציון גובה וחומרי בנין, מיקום החלונות במבנים, מערך הדרכים הפנימיות, מערכות התשתית הפנימיות, עקרונות הפיתוח והטיפול הנופי, דרך חיבור לרשת החשמל ולמערכות העירוניות ושלבי ביצוע לתוכנית. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא מתן פתרון לאיסוף אשפה לפי הנחיות מח' תברואה של עיריית בית שמש.</p> <p>3. שינוי בגובה המבנים המצוין בנספח הבינוי דורש אישור של הוועדה המקומית ושל נציג שר הביטחון. בסמכות שלוש הרשויות כרושם לעיל, לאשר שינויים נוספים בתוכנית הבינוי ולהוציא היתרי בניה על פיה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל שינוי בתוכנית הבינוי של משטרת ישראל יחייב אישור נציג שר הביטחון.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד הבריאות. (הבקשות יכללו תכנית בקני"מ 1:50 ונספחים סניטריים).</p> <p>5. תנאי למתן היתר להצבת מנוף או עגורן בשטח התוכנית הוא אישור נציג שר הביטחון.</p> <p>6. תנאי לתחילת העבודות בשטח התוכנית הוא גידור האתר באופן שיאשר על ידי נציג שר הביטחון.</p> <p>7. אישור מהנדס העיר לענין הדרכים.</p> <p>8. אישור היח' לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 2 יהיה סלילת דרך המילוט בתא שטח 3.</p> <p>10. יש להקים מערך לניטור מי תהום, מיקומו ייקבע בתיאום עם רשות המים. דווח שנתי יועבר לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>11. בטרם הצבת מתקנים הנדסיים לתדלוק, יש להגיש לרשות המים בקשה נפרדת לחוות דעת לתחנת תדלוק, בהתאם להנחיות תמ"א 4/18, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
יב.	תנאים לקבלת טופס 4	<p>1. סיום מלא של עבודות בניה, פיתוח וגינון במגרש, למעט בתחום שטח מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. השלמת תנועה, חניה וגישה.</p> <p>3. סילוק פסולת וחומרי בניה לאתר מורשה.</p> <p>4. ביצוע עבודות התשתית בתחום המגרש כהכנה לחיבורם לתשתית מים, ביוב, חשמל וטלפון.</p> <p>5. תיקון נזקים שנגרמו בשטחים ציבוריים סמוכים למגרש וביצוע של התשלומים החלים על הנכס ועל המגרשים המגיעים לעיריה.</p> <p>6. ניקוז: ניקוז שטח מבנים ומוסדות ציבור יעשה באופן שמשלב בניקוז הטבעי של האזור. בבינוי של שטח מבנים ומוסדות ציבור ישולב קו ניקוז עילי או תת קרקעי כמסומן בתשריט תכנית זו, מיקום קו הניקוז יקבע</p>

בשיתוף עם משטרת ישראל. תוכן עי"י ועי"ח יזמי התכנית תכנית ניקוז לכלל האזור שתיתן פתרון לניקוז כל האזור לקליטה והכוונת מי גשמים באזור. התכנית תוגש ותאושר עי"י הרשויות המוסמכות בדבר כתנאי למתן היתר בניה לשטח מבנים ומוסדות ציבור זה, כאשר סיום הביצוע הוא תנאי למתן טופס 4.		
--	--	--

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2	
שימושים	4.2.1	
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	.א	
הוראות	4.2.2	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.3	
שימושים	4.3.1	
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	.א	
הוראות	4.3.2	
רוחב הדרך	רוחב הדרך המוצעת יהא כ – 14 מטרים.	

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.4	
שימושים	4.4.1	
שטח למתקנים הנדסיים ישמש לברכות ומגדלי מים, אנטנות תקשורת, תחנות שאיבה או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות תשתית.	.א	
הוראות	4.4.2	
שטחי בניה	בהתאם לרשום בטבלה 5 להלן.	
עיצוב אדריכלי	המבנים יהיו מבנים מבניה קשיחה באישור מהנדס העיר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפימת לרום (יחיד לרום נטו)	תכנית משטח תא (השטח %)	גובה מבנה	מספר קומות		קווי בניה (מטר)			מספר מעל הקובעת לכניסה לקובעת	שטחי בניה כ"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מעל מפלס לפנייה הקובעת	עיקרי	מס' תא שטח	יעד
			מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות						צדני	שמאלי	אחורי											
מבנים ומסודות ציבור	1	235,309	30,000 (6)	4,000	3,000 (6)	99,000 (5)	לייר	30	3	3	1	3	לייר	50 (3)	117,000 (5)	2,000 (6)	5,000	33,000 (6)	77,000	186,806	2	מבנים ומסודות ציבור			
																							לייר	5	1
מתקנים הנדסיים	11	498	0	150	0	300	לייר	30	2	2	1	לייר	60 (3)	300	0	150	0	150	498	11	מתקנים הנדסיים				
																						לייר	2	1	1
מתקנים הנדסיים	12	120	0	36	0	72	לייר	25	2	2	1	לייר	60 (3)	72	0	36	0	36	120	12	מתקנים הנדסיים				
																						לייר	2	1	1

לפי תשריט

- (1) מס' קומות מירבי מעל פני השטח לא כולל מעקות ומסתורים . יותר שינוי באשר לגובה המירבי של הבניינים או מס' קומות למגרש נתון , באישור משרד הביטחון ובאישור הועדה המקומית. כאמור בסעיף 4.1.2. ז'.
- (2) ניתן להעביר עד 20% מתוך השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה אל שטח מתחת למפלס הכניסה.
- (3) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כלולים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992
- (4) 2 קומות או לפי דרישות התפקוד של המתקן באישור מהנדס העיר.
- (5) יותר ניוד שטחים בין תאי השטח 1 ו-2 ובלבד שלא תהייה חריגה מהוראות תכנית זו ביחס לבינוי וזאת בהתאם לחוק התכנון והבניה.
- (6) תותר תוספת שטח בניה עבור חינוכים תת / על קרקעיים.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות ופיתוח**

6.1.1 ביצוע התשתית לרבות פתוח, דרכים, מדרכות, ניקוז, גינון, תאורה וכ"י יהיה שלם לאותו שלב פתוח של האיזור. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

6.1.2 יש להקיף את מרכז ההדרכה בגדר או בחומה שגובהה לא יפחת מ- 2.5 מ' ובשערים, בהתוויה רצופה וללא קפיצות.

6.1.3 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ או חברה אחרת בעלת רישיון ממשלתי. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. מיקום תחנות טרנספורמציה יותנה באישור הועדה המקומית. ככל הניתן כל מערכות החשמל והתקשורת החדשות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. בתחום שטח המוסד יהיו מערכות החשמל והתקשורת בהתאם לתכנית הבינוי המאושרת אשר תגובש בהתאם לצרכי המשטרה. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח צבורי פתוח. על מבקש היתר בניה להקצות, אם יידרש לכך ע"י חב' חשמל, בתוך המגרש, חדר, שטח קרקע או לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חב' חשמל.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חב' חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש.

אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'
בקו מתח עליון	11.0 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.1.4 מים - אספקת המים תהיה מתואמת עם עיריית בית-שמש.

6.1.5 ניקוז - הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.

6.1.6 מערכות גז מרכזיות:

יונחו לפי הנחיות התקנים מספר ת"י 792, 762, 158, 462 ו-13 לגז (בטיחות ורישוי) 1992 ומסקנות סקר הסיכונים שיוגש ע"י היזם לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.1.7 יוזם התכנית יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

יוזם התכנית יעתיק, או יתקין עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית בית שמש.

6.2. הוראות איכות הסביבה

6.2.1 עבודות שיקום

6.2.1.1 שיקום נופי

תוכן תכנית לשיקום נופי בשלב היתר הבנייה לתכנית הפיתוח לאישור אגף שפי"ע, אשר תתייחס להיבטים הבאים:

- א. צמצום עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.
- ב. נטיעת עצים האופייניים למקום.
- ג. פיתוח שטחים ירוקים בתחומי האתר תוך השענות על צמחית האזור הטבעית.
- ד. טשטוש קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח ע"י נטיעות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
- ה. לא תותר השארת עודפי עפר בשטח.

6.2.2 תשתיות

6.2.2.1 מערכת איסוף פסולת

תוכן תכנית לשיקום נופי בשלב היתר הבנייה לתכנית הפיתוח, אשר תתייחס להיבטים הבאים:

- א. תוכן תכנית לאיסוף אשפה ופסולת לכל האתר בה כלי אצירה. סוג ונפח כלי האצירה יהיו כאלו שיבטיחו כשר אצירה מספיק עד לפינוי האשפה ואו הפסולת. טופס 4 מותנה בהצבת כלי האצירה.
- ב. איסוף ופינוי הפסולת המוצקה יעשה באחריות עירונית בית שמש, אשר תהיה האחראית לאספקת שירותים כלליים לאזור.
- ג. פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שייעדו לשם כך בתוך תחומי המרכז. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. סילוק הפסולת יהיה לאתר רמת חובב בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ד. מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב המפעלית, כולל מתקן קדם טיפול, במידת הצורך. פרטים אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

6.2.2.2 שפכים

- א. שפכים יעמדו בתקן המפורט בחוק העזר העירוני (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), התשנ"ג 1993.
- ב. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית לקבוע החמרות או הקלות מהתקן הני"ל, על בסיס מניעת נזק לצנרת ההולכה, למתקן הטיפול המשותף בשפכים ובאפשרות לניצול הקולחים.
- ג. כל פעילות המייצרת שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו מתקונים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בתקנים שייקבעו. לצורך כך יוקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות כבקשה להיתר בניה, המיועד למתקני טיפול בשפכים שביצועם יהיה תנאי לאיכלוס.
- ד. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס 4 בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.

6.2.2.3 הסדרת ניקוז

- א. על כל מתחם להסדיר את מערכת הניקוז בשטחו ואת התחברות מוצאי הניקוז משטחו למערכת הניקוז המשותפת.
- ב. במקומות בהם תתקיים פעילות העלולה לגרום לזיהום מי הנגר, לא תאושר הזרמת מי נגר עילי למערכת הניקוז.

	<p>ג. מערכת הניקוז של משטחי עבודה או איחסון יופרדו ממערכת ניקוז מי הנגר העילי ויופנו למערכת הביוב, לאחר טיפול מוקדם, בהתאם לתכנית ניקוז שתוגש לאישור בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ד. יש להקים והפעיל מערך ניטור מי תהום, מיקומו ייקבע בתיאום עם רשות המים. דיווח שנתי יועבר לרשות המים ולמשרד להגנת הביבה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
	<p>6.2.2.4 הוראות ונהלים לצמצום הנגר העירוני</p> <p>למניעת הצפת שטחים נמוכים והצפת קרקע וארוזיה מומלץ לנקוט באמצעים מתאימים - הקמת מתקנים לשיכוך אנרגיית המים כגון: מפלים, מדרגים, טרסות, מסלעות, קירות תמך, מעברי מים וכו'.</p>
	<p>6.2.3 ניטור שפכים</p> <p>במוצא השפכים של המרכז תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>תדירות הדיגום וסוג הבדיקות ייקבעו על בסיס הפרשה הטכנית שיגיש המרכז כחלק מתהליך האכלוס. ביצוע הדיגום והבדיקות של השפכים יעשה על ידי גורם מקצועי מטעם העירייה. הפיקוח על תוצאות הבדיקה יבוצע ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>בכל מקרה של חריגה מאיכות השפכים המותרת בהזרמה למערכת הביוב המשותפת, תשלח למרכז התראה לנקיטה באמצעים למניעת החריגות, והודעה על ביצוע חוזר של דיגום ובדיקות, כדי לודא שהנושא טופל ואין חריגות נוספות באיכות השפכים.</p> <p>גורם מקצועי מטעם העירייה אזור התעשייה יבצע דיגומים תקופתיים של השפכים בשוחות שבקווי ההולכה המרכזיים. המיקום המדויק של הדיגום, כמו גם תדירות הדיגום וסוג הבדיקות ייקבעו בשלב האכלוס האזור.</p>

	<p>6.3 עבודות עפר</p> <p>6.3.1 מניעת מפגעי אבק</p> <p>בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב היזם והקבלן להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף:</p> <p>א. ביצוע פעולות הקידוח באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>ב. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.</p> <p>ג. טיטוא ושטיפת דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה, כולל את כביש הגישה סביב האתר למרחק 50 מטרים מהכניסה לאתר.</p> <p>ד. מיקום ערימות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.</p> <p>ה. הרטבת דרכי העפר בתוך האתר למניעת הרחפת אבק.</p>
	<p>6.3.2 הפחתת רעש</p> <p>א. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר בנתיב הקצר ביותר לשטח התכנית.</p> <p>ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992.</p> <p>ג. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979.</p> <p>ד. במידה ויתבצעו פיצוצים במהלך הבניה, עצמתם תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, כפי שמתייחסות ל"פיצוצים בשכיחות נמוכה". דהיינו, מפלס הרעש המירבי המותר בתקנות באזור מגורים הינו 109dB</p>

<p>במרחק כ- 7 מ' מחזית הבנין, בתנאי שהפיצוצים מתקיימים בשעות היום בלבד (עד שקיעת השמש). הפיצוצים יוגבלו ל- 4 פיצוצים לכל היותר במשך השבוע.</p> <p>ה. בכיתות ובחדרי לימוד יותקנו חלונות בידוד בעלי אינדקס הפחת של 25 דציבל לפחות.</p>	
<p>6.3.3 עודפי עפר</p> <p>א. בשלב היתרי הבנייה, יחושבו כמויות עודפי עפר וייקבעו תהליכי הפינוי ויעדי הסילוק.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת לסילוק עודפי עפר לאתר פינוי עודפי עפר מאושר כחוק או לאתר בינוי לצרכי מילוי.</p> <p>ג. יש לבצע גריסה במקום ולהשתמש לפחות ב- 40% מהחומר הנגרס למילוי בתחום התכנית.</p> <p>ד. האתרים לקליטת עודפי העפר ייקבעו בשלב היתר בניה.</p>	
<p>לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בנייה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.</p>	
<p>6.3.4 פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

6.4 הגבלות והתניות תפעול

<p>6.4.1 מניעת פגיעה במי תהום</p> <p>א. מערכת הניקוז של משטחי עבודה או איחסון בעלי פוטנציאל זיהום תופרד ממערכת ניקוז מי הנגר העילי ויופנו למערכת הביוב, לאחר טיפול מוקדם, בהתאם לתכנית ניקוז שתוגש לאישור בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ב. כל פעילות תעשייתית שיהיה בה משום פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום תתבצע ע"ג משטח אטום בלבד.</p>	
<p>6.4.2 אחסון דלקים בשטח התוכנית יעשה על פי ההוראות שלהלן:</p> <p>א. מיכל דלק תת-קרקעי יותקן עם מאצרה שתמלא בחול נקי ויבש, או לחילופין יהיה מיכל בעל דופן כפול, בעל תקן מאושר לעניין זה.</p> <p>ב. המאצרה תבנה או תצופה בחלקה הפנימי מחומר עמיד בפני דלקים, ותצופה מבחוץ בחומר אטים למים.</p> <p>ג. אזור "בריכת" המילוי של מיכל הדלק יצופה בחומר אטום למים.</p> <p>ד. לפני מילוי מיכל הדלק יש לבצע בו מבחני אטימות ולודא את אטימותו.</p> <p>ה. מיכל הדלק יותקן עם פיזומטרים לניטור דליפות דלק.</p> <p>ו. מיכל איחסון דלק עילי, יותקן עם מאצרה אטומה למעבר דלק בנפח 110% מגודלו, עם ניקוז מתאים ובתוכה ובסמוך לה יותקן פיזומטר.</p>	
<p>6.4.3 פליטת מזהמי אוויר וריחות בהתאם לתוצאות הבדיקות תהיה הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לדרוש מכל להתקין אמצעים חדשים או נוספים לטיפול במזהמים למניעת פליטת מזהמים לסביבה בהתאם למגבלות המתחם בו נמצא מקור הזיהום.</p>	
<p>6.4.4 בניה ירוקה הבניה תהיה בהתאם לתקן "בניה ירוקה".</p>	

6.5 הוראות בנושא עתיקות
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

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

6.7 הסכם פיתוח
תנאי להיתר הוא חתימת הסכם פיתוח בין הרשות והיזם

6.8 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.9 פיתוח סביבתי
א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 פיתוח תשתית
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 קוי 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.11 שמירה על עצים בוגרים:
א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

6.12 סטיה ניכרת
א. השימושים המפורטים בסעיף 4 לעיל הינם מחייבים וכל שינוי של השימושים

<p>המפורטים יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
--

6.13 תנאי למתן היתר בניה

טרם מתן היתר בניה ראשון בכל שטח התכנית יש למלא את התנאים הבאים:

- א. אישור משרד הביטחון.
 - ב. הכנת חו"ד אקוסטית ואישורה ע"י היחידה הסביבתית שורק.
- טרם מתן היתר בניה ראשון בתא שטח 2 יש למלא את התנאים הבאים:
- א. קבלת אישור המכון הגיאולוגי בנושא הסיסמולוגי.
 - ב. קביעת הנחיות בנושא העתקת גאופיזיקים וקביעת תאורה חיצונית בתאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ג. קביעת הנחיות לביצוע בדיקות לזיהום קרקע, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב. תכניות אלו תכלולנה פירוט של שלבי ביצוע, אשר יבטיח כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם תכניות הפיתוח והבניה.
 - ה. קבלת חו"ד משרד הבריאות והגנת הסביבה לעניין התכניות המפורטות לפתרון הביוב.
 - ו. אישור משרד הביטחון.
 - ז. אישור רשות הניקוז לעניין נגר עילי.
 - ח. תאום עם היחידה הסביבתית שורק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 2	ביצוע דרך המילוט בין תא שטח 2 לקו המגרש המזרחי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: יואל לוי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: המשרד לבטחון פנים	
תאריך:	חתימה:	אדריכל מנדי רוזנפלד	עורך התוכנית
מ.ז: 051408441		תאגיד: רוזנפלד-ארנס אדריכלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: עמליה אברמוביץ מתכנתת המחוז	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים	