

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0974527

איחוד מגרשים 10-14 באזור תעשייה

ירושלים

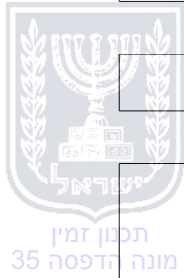
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

תכנית לאיחוד 5 מגרשים באזור התעשייה ברוש, לשיפור התכנון, שינויים בבינוי והסדרת הפניה בכביש הגישה ממזרח.

התכנית מתווה מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מרכזים לשימושי תעשייה, מלאכה, אחסנה וכד'.

התכנית מציעה את העדכוני הבאים:

א. איחוד מגרשים 5 מגרשים בייעוד תעשייה בשטח של 48.1 דונם למגרש אחד.

ב. הרחבת דרך על מנת להסדיר את הכניסה למגרש החדש.

ג. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי.

ד. שינוי של הוראות בדבר בינוי והגדלת תכסית מותרת.

ה. תוספת זכויות בנייה בסך של 500 מ"ר עבור כל אחד מהמגרשים המאושרים.

התכנית בסמכות מקומית על פי סעיפים: 62א(1), 62א(2), 62א(4), 62א(5) וסעיף 62א(16)(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד מגרשים 10-14 באזור תעשייה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0974527

מספר התכנית

48.354 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (5)
א4, א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	196246
קואורדינאטה Y	625938

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אזור תעשייה ברוש, בית שמש מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5084	מוסדר	חלק		5, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ת/ 51 / 32 / 5	10 - 14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ת/ 51 / 32 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ת/ 51 / 32 / 5 ממשיכות לחול.	2139			04/09/1975



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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/11/2021	עדן בר	14: 41 14/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/05/2022	עירד שרייבר	10: 12 12/05/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	01/09/2021	סוזנה וגסנברג	14: 07 14/11/2021	נספח נוף	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	02/09/2021	נטלי בוסלייב	14: 04 14/11/2021	נספח מים ביוב וניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		5	02/09/2021	נטלי בוסלייב	14: 05 14/11/2021	פרשה טכנית מים וביוב וניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		13	31/08/2021	אלעד לבנון	10: 25 16/11/2021	דו"ח הידרולוג	לא
דו"ח סביבה	רקע		25	04/09/2022	אלדד שרוני	16: 30 04/09/2022	נספח סביבה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		31	08/09/2022	ירון ספקטור	10: 10 11/09/2022	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא
הסדרת שטח	מחייב	1: 1250	1	08/03/2022	יאיר נחמיאס	09: 45 15/03/2022	נספח איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	14/11/2021	עדן בר	14: 42 14/11/2021	קומפילציה של תכניות מאושרות	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

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 ובניה בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778	02-9900778	
	פרטי	שמואל רופא		טריגריט 3	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il
	פרטי	שמואל רופא		טריגריט 4	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il
	פרטי	שמואל רופא		טריגריט 5	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל רופא		טריגריט 3	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il
פרטי	שמואל רופא		טריגריט 4	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il
פרטי	שמואל רופא		טריגריט 5	תל אביב-יפו	הנחושת	6		03-5449705	shmulik@trig.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	עדן בר	34716	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	03-6290514	brlv@brlv.co.il
מודד מוסמך	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב	אזור	המצודה	5	03-5599405	03-5599407	sarigmap@ne tvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	122440	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il
אדריכלית	יועץ נופי	סוזנה וגסנברג	00016418	סוזנה ליהוא - אדריכלות נוף	רמת גן	שד הכלניות	4	03-5759995		lisu@lisu.co.i l
מהנדס	יועץ תשתיות	נטלי בוסלייב	114114	אקוטק (אופנברג) מהנדסים יועצים	נשר	המסילה	15	054-5304461		bndnatelyb@ gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות (1)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה	ראש העין	חרמון	27	03-9021130	03-7604410	info@etgar- eng.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6876333	yair2@013.ne t
שמאי	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	דרך יגאל (ידין 2)	53	03-6878111	03-6872444	gil@yaron- specter.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 8776.

(2) כתובת: בית אשדר 2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

איחוד מגרשים, הרחבת דרך, תוספת זכויות בניה ועדכונים בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד מגרשים בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ב. הרחבת דרך על פי סעיף 62א(א)(2) לחוק.
- ג. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות המירבי על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ד. שינוי של הוראות בדבר בינוי והגדלת תכנית מותרת על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ה. תוספת זכויות בנייה (500 מ"ר עבור כל אחד מהמגרשים המאושרים) על פי סעיף 62א(א)(16) לחוק סעיף קטן 1 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה	101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך מוצעת	601	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
תעשייה	101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	254	0.53
תעשייה	48,100	99.48
סה"כ	48,354	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	253.83	0.52
תעשייה	48,100.88	99.48
סה"כ	48,354.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמשו למבנים לתעשיה, לבתי מלאכה, ולמתקני שירות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את הייעודים הללו הנ"ל ובתנאי שיעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות בדבר הבטחת איכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. גובה קומות : גובה קומות יהיה עד 17.00 מ' ברוטו (מפני הריצוף עד לפני הריצוף של הקומה שמעל). במסגרת גובה קומות אלו תותר חלוקה לעד 4 קומות מנהלה לכל היותר. מעבר לגובה הקומות תותר בניית גג משופע עד לגובה מירבי של 40.00 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. ב. מפלסי כניסה : מפלסי הכניסות לקומה העליונה והתחתונה יהיו בהתאם לנספח הבינוי, תותר גמישות בהתאם לחוק התכנון (עד 1.2 מ'). ג. חניה : תותר חניה בכל קומות המבנה, תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ד. מספר מבנים : תותר בניה של מספר מבנים בתא השטח. ה. גגות : על גג המבנים תותר הצבתן של מערכות סולאריות, כגון תאים פוטו וולטאים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		
				עיקרי	שרות							
תעשייה	101	48100	50000	600	50600 (1)	105	60	40	2 (2)	5	5 (3)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בניה של מספר מבנים בתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת של 25% משטח המגרש עבור סככות בקומות הקרקע.

(2) כל קומה ניתן לחלק ל-4 מפלסים חלקיים לכל היותר.

(3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס הועדה המקומית בשלב הבקשה להיתר בנייה, לרבות בנושא עיצוב הבניין, פיתוח המגרש, חומרי גמר קשיחים וכד'. ב. התכנון יעמוד בהנחיות מרחביות התקפות של הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש.
6.2	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות ס' 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצע אותן היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. רשות העתיקות אינה מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	איכות הסביבה
	ממשק עם השטחים הפתוחים א. תאורה תאורה למניעת זיהום אור ע"פ הנחיות רט"ג. ב. גידור חובת ביצוע גדר קבועה בגבול המגרש לבין השטחים הפתוחים מצד צפון מערב ודרום. ג. צמחים פולשים בשטח התוכנית (רצועות ושטחי גינון בהיקף המגרש הגובל בשטחים הפתוחים) יבוצע גינון בצמחיה מקומית בלבד. ד. מכולות אשפה המכולות ימוקמו בתוך חצרות אשפה בנויות מקירות קשיחות מ-3 צדדים בגובה של כ-1.8 מ' מכולות האשפה יהיו סגורות ולא יאפשרו פתיחת ע"י בעלי חיים. ה. מניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה בתקופת עבודות ההקמה לא תהיה כל זליגה (מכל סוג: נסיעת כלים כבדים, שפוכת עפר וכו') לצד המערבי הדרומי והצפוני בו קיים ממשק עם השטחים הפתוחים. חומ"ס (באם יאוחר) א. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. ב. חומרים המוגדרים כמסוכנים או רעלים יציג היתר רעלים תקף, תיק מפעל ונוהל חרום. ג. מרלוג"ג במתחם המחזיק חומ"ס יציג סקר סיכונים במידה ויידרש, לאישור משרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו - טרם אישור פעולתו. רעש מפלסי הרעש בתחום התכנית ובמגרשים הסמוכים לא יחרגו מן התקנים הרלוונטיים ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים רעש.

6.3

איכות הסביבה

זיהום קרקע ומקורות מים

- א. מיכלי דלק/ סולר/ נפט/ שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.
- ב. מיכלי סולר/ דלקים תת קרקעיים ומיכלי כימיקלים המוטמנים בקרקע על פי תקנות המים מיכל משני, פיאזומטרים וכו'.

איכות אוויר

- א. תיגדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים, ומניעת מטרדי ריח, עמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת.
- ב. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור עפ"י חוק אוויר נקי או עפ"י ה TA-LUFT או תקני פליטה שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ג. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מפעילות המרלו"ג.

איסוף ופינוי אשפה ופסולת

- א. הצגת אומדן הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור חדרי הפסולת ומיכלי האצירה, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית ובאישור הגורמים בעירייה.
- ב. יש לוודא כי מיכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, ובע"ח אחרים. כושר נייודות גבוה ונוח בתחזוקה שוטפת. מיכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור או בחדר אשפה, במרחקים של 50 ס"מ זה מזה ומדופן המיכל לקיר.
- ג. יש להתקין מחסום נוזלים בחדר האשפה, אשר יחובר אל מערכת הביוב דרך מפריד שומן. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.
- ד. רצפת החדר תיבנה מחומר מונע חלחול.
- ה. גישה לחדר/חדר האשפה תתואם עם יועץ התנועה של הפרויקט. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.
- ו. חדר/חדר האשפה יהיה. חיפוי החדר באריחי קרמיקה או חומר רחץ אחר בגובה מינימאלי 3 מ'.
- ז. במידה ויבנה חדר אשפה תותקן מערכת מיזוג אוויר (קירור 18 מ"צ), נקודות חשמל, מים ותאורה.

ח. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ט. פסולת המיועדת למחזור (אריזות, משטחי עץ וקרטונים) תופרד ותיאצר בנפרד הנפח הנדרש לאחסנת כל זרם פסולת יחושב ע"פ השוכר המיועד.

י. הפסולת תפונה לאתר מורשה בהתאם להוראות המועצה האזורית ורשויות איכות הסביבה.

יא. בזמן בנייה ועבודות פיתוח - יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.

יב. פסולת יבשה, פסולת בניין ועודפי עפר יפנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאתרים מוסדרים מאושרים.

יג. פסולת מסוכנת תופרד מפסולת רגילה. יישמר ויסומן מיקום מתאים לאחסון פסולת.

שפכים

א. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה המיטבית למניעת דליפות.





6.3	איכות הסביבה
	ב. שפכים תעשייתיים יופרדו משפכים סניטריים. ג. שפכים מחדר אוכל ומטבחים ו/או מחדרי אשפה ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים, לפני הזרמתם לביוב האזורי. ד. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז. ה. תמלחות (באם יהיו) יפוננו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ו. השפכים התעשייתיים יטופלו במתקני קדם טיפול (ע"פ הצורך) טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית. ז. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי - תהיה בהתאם לכללי תאגידי מים וביוב התשע"ד 2014.

6.4	חשמל
	א. חדרי חשמל ותקשורת יקבעו כחלק ממבנה או במבנה נפרד, ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. יותר מיקום מבנה נפרד עבור שנאי עד לגבול המגרש ובתנאי שלא גובל במגרש שכן. ג. קווי ומתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג. ד. לא יינתן היתר בניה בקרבה לקווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי הבטיחות (מרחק בין מבנים למתקני וקווי חשמל בניה) ומגבלות שימוש מותרים. ה. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). ו. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל.

6.5	איחוד וחלוקה
	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.6	ניהול מי נגר
	א. למסמכי התכנית מצורף נספח ניהול נגר מנחה עבור בניה משמרת מים. ב. המערכת המוצעת בנספח ניהול מי הנגר, לא נועדה לפתור בעיות נגר עילי אלא לענות על דרישות בנושא בניה משמרת מים. בהתאם לכך, מודגש כי עודפי מערכת זו יסולקו אל מערכת הניקוז. ג. ניקוז המגרש ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב בתכנית ומחוצה לו ונקיטת האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ד. נגר ממשטחים "נקיים" (ניקוז גגות, רחבות חניה וכבישים וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז. ה. נגר עילי ממשטחי הפריקה העלול להכיל חומרים מזהמים יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בקשה להיתר במקרה זה תכלול את מרכיבי מערך האיסוף. ו. בקשה להיתר תכלול תכנית לניהול נגר עילי במגרש אשר תכלול איגום והשהייה של נגר עילי על מנת לצמצם את העומס על מערכת הניקוז העירונית.

6.6

ניהול מי נגר

- ז. תכנית הניקוז תכלול מערכת להשהיה ואיגום של כ-4,800 מ"ק המהווים כ-75% מהנגר במגרש.
- ח. תכנון מפורט של המערכת, כולל פרטים של מאגרי השהיה, יבוצע בשלב ההיתר.
- ט. תיאום עם מחלקת התשתיות העירונית בנגוע לחיבור למערכת הניקוז יתבצע בשלב היתר הבניה.

6.7

פסולת בניין

- לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הצהרה על כמויות פסולת הבניין שמוערך שתיווצרנה במהלך הבניה (לפי מפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).
- ב. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- הנחיות כלליות
- א. פעילות הבניה באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד. בימי שישי ו/או חג תפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג, בשבתות וחגים אין לבצע עבודות באתר הבניה.
- ב. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם להוראות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ג. יש למנוע ו/או לחסל היקוות של מים ו/או שפכים בשטח האתר לכל אורך שלב הבניה.
- ד. יישמר ניקיון ושלמותו של השטח הגובל באתר הבניה
- ה. כל האתר יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 3 מ'
- ו. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו על ידי הקבלן המבצע כל הצעדים והטיפול למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה, מפגעי אבק ומפגעי רעש, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה

מניעת מטרדי רעש

- א. כל הציוד המכאני שיפעל באתר הבניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.
- ב. קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).
- ג. הציוד המכאני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.

מניעת מפגעי אבק

- א. במידה וקיים חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר, יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה ע"פ דרישת הפיקוח.

טיפול בפסולת הבניין

- א. יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה.
- ב. פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור תופרד ותופנה לאתר לטיפול בפסולת בניה. כנ"ל באשר

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

לחומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.
 ג. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזוריה והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996 - עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.
 ד. בתום עבודות הבניה יפוננו כלי העבודה וכל פסולות ושרידים מפעולות הבניה.
 ה. קרקע הנחפרת בתחומי התוכנית ופסולת בניין, תיערם באופן זמני בתחומי המגרש.
 ו. ניתן לעשות שימוש במערומי העפר ופסולת הבניה ע"י מילוי חומר שנחפר במגרש ו/או בניה שמצריכה מילוי, או כחומר מצעים לדרכים ע"מ לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

שמירת ניקיון האתר

- א. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.
 ב. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה ולא יונחו בשטח ציבורי סמוך.
 ג. ניקיון ושלמותו של השטח הסמוך לאתר הבניה, כולל דרכי גישה ישמרו נקיים ושלמים.
 בסיום העבודה, יבוצע טאטוא במטאטא מכני בהתאם לבקשת הרשות.
 ד. בסיום העבודות יפוננו כל הפסולות משטחי המגרש וישמרו ניקיון.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.9**

תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

תשתיות**6.10**

קווים ומתקני תשתית המתוכננים בתחום התכנית, כולל: חשמל (למעט תאורה), טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תתבצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

מיידי