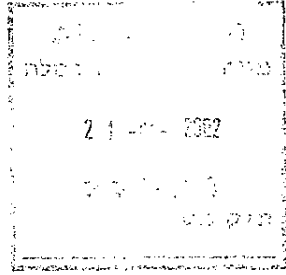


4-12803

מנהל משרד  
מ. מ. מ. מ.  
6/2/02



### מחוז המרכז

נבדק ונמצא בתפקיד  
החלטת הוועדה המחוזית / תשס"ב / 13.4.02  
תאריך  
לאשר  
משרד התכנון והבניה  
29.10.02

### מרחב תכנון מקומי - המרכז

תוכנית מתאר מס' ממ/ 1518

שינוי לתוכנית מתאר מס' ממ/ 825

עם הוראות של תוכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תוכנית מס' ממ/ 1518  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.10.02 לאשר את התוכנית  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
המרכז  
תוכנית מס' ממ/ 1518 תומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 96014  
מיום 27.10.96  
יושג ראש עיריית המרכז  
נחמיה הועדה

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי - המרכז**  
**תוכנית מתאר מס' ממ/1518**  
**שינוי לתוכנית מתאר מס' ממ/825**  
**עם הוראות של תוכנית מפורטת**  
**תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

**מסמך א'**

1. **מועצה מקומית:** באר יעקב
2. **מחוז:** המרכז
3. **נפה:** רמלה
4. **מקום:** באר יעקב, תלמי מנשה
5. **גוש:** 3834
6. **חלקות שלמות:** 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,21,22
7. **חלקות בחלקים:** 2,14,16,18,19,23,24
8. **הגבולות:** כמסומן בקו כחול כהה בתשריט בין הקורדינטות:  
 גבול צפוני 150100  
 גבול דרומי 149550  
 גבול מזרחי 135800  
 גבול מערבי 135000
9. **שטח התוכנית** 174 דונם
10. **מסמכי התוכנית:**
  - ✓ מסמך א': תקנון וטבלת זכויות בניה - 14 עמודים
  - ✓ מסמך ב': תשריט בקנ"מ 1:1250
  - ✓ מסמך ג': תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח תנועה לת.ב.ע.
  - ✓ מסמך ד': נספח אקוסטי מתאריך 6.6.2000
  - ✓ מסמך ה': תוכנית ביוב לת.ב.ע מס' ממ/1518
  - ✓ מסמך ו': תוכנית ניקוז לת.ב.ע מס' ממ/1518
 כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה, הנספחים הינם מחייבים.
11. **יחס לתוכניות אחרות:** בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זאת להוראות של תוכניות אחרות החלות על תחום התוכנית, תהיינה הוראות תוכנית זאת קובעות.
12. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל

13. היוזם:

א.נ.נתנאל חברה לבנין בע"מ, רח' סוקולוב 48, חולון, טל':  
03-5059998

14. המגיש:

קידר-קדמון אדריכלים ובוני ערים, רח' הבונים 10 רמת גן,  
טל': 03-5750803

15. המתכנן:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים ב' ו-ג'.  
ב. קביעת אזור לבנייני ציבור.  
ג. קביעת אזור לבנייני מסחר.  
ד. קביעת אזור לש.צ.פ.  
ה. התווית דרכים ודרכים משולבות.  
ו. קביעת קו בנין:  
1. 113 מ' מציר מסילת רכבת כפולה לאזור מגורים ב'.  
2. 93 מ' מציר מסילת רכבת כפולה לאזור מגורים ג'.  
3. 29.5 מ' לדרך מקומית.  
ז. קביעת גבולות למגרשים.  
ח. קביעת הוראות זכויות בניה.  
ט. איחוד וחלוקת חלקות מחדש בהסכמה.  
י. ביטול דרך קיימת.  
יא. קביעת זכות מעבר בשטח התוכנית.

16. מטרת התוכנית:

- א. אזור מגורים ב'.  
ב. אזור מגורים ג'.  
ג. אזור למבני ציבור.  
ד. אזור למסחר.  
ה. אזור ש.צ.פ.  
ו. אזור לדרכים ולדרכים משולבות.

17. רשימת האזורים:

אזור מגורים.

18. רשימת התכליות:

א. כללי

- (1) מגורים וכל התכליות הדרושות לתפעול הדירות  
עפ"י חוק ותקנות.  
(2) דרכי גישה ושטחי חניה.  
(3) מתקנים הנדסיים: חדרי השנאה, חדרי אשפה,  
חדרי מכונות, חדרי משאבות, חדרי גנרטור, חדרי  
מיתוג, חדרי בק, חדרי גז, צוברי גז וכל אלמנט  
הנדסי הדרוש לתפעול הבניינים והסביבה.  
(4) מבנים ושטחי שרות עפ"י חוק ותקנות.  
(5) מתקנים ומבני בטיחות הדרושים להפעלת  
הבניינים והסביבה.  
(6) פיתוח סביבתי הכולל שטחי גינון, שתילות  
ונטיעות, מערכות השקיה, אלמנטים אומנותיים,  
קירות תומכים, אלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב,  
ארונות תאורה, עמודי תאורה, גדרות, שערים,  
שילוט הכוונה ושלטים.

- (7) מרתפים: לחניות, למחסנים ציבוריים ודירתיים,
- חדרי מכונות וחדרים הנדסיים.
- (8) מרפסות ומרפסות גג.

ב. אזור מגורים ב'

- (1) צבע בתשריט: תכלת.
- (2) טיפוס הבניה: בנין דו-קומתי עם דירות צמודות קרקע בקומת הקרקע וצמודות גג בקומה העליונה.
- (3) חצרות: פרטיות צמודות לקומות קרקע.
- (4) מרתפים: בגבולות קומת קרקע לחדרי משפחה, שירותים, מטבחון, חדרי מכונות, חדרים הנדסיים.
- (5) חדרים על הגג: צמודים לדירות בקומות העליונות בגבולות קומה עליונה. הכניסה לחדרים על הגג מתוך הדירה שמתחתיה, ולא בכניסה נפרדת.

ג. אזור מגורים ג'

- (1) צבע בתשריט: צהוב
- (2) טיפוס הבניה: בניסם גבוהים ורבי קומות, במגרשים 10-15 דירות בקומת הקרקע, עם חצרות פרטיות.
- (3) חצרות: פרטיות לא מוצמדות, למעט במגרשים 10-15.
- (4) חדרים על הגג: צמודים לדירות בקומות העליונות בגבולות קומה עליונה. הכניסה לחדרים על הגג מתוך הדירה שמתחתיה, ולא בכניסה נפרדת.

ד. אזור לבנייני ציבור

- (1) צבע בתשריט: חום מותחם בחום כהה.
- (2) מוסדות חינוך.
- (3) מוסדות רווחה ורפואה.
- (4) מוסדות דת.
- (5) מתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המבנים והסביבה.
- (6) פיתוח סביבתי: שטחי גינון, שתילות ונטיעות, השקיה, אלמנטים אומנותיים, קירות תומכים, גדרות ושערים, משטחי ריצוף ושילוט.
- (7) חניות לשימוש האזור.

ה. אזור לש.צ.פ

- (1) צבע בתשריט: ירוק
- (2) שטחי גינון, שתילה ונטיעות כולל מתקנים, ריהוט רחוב, ערוגות, קירות מכל הסוגים, מסלעות וריצופים.
- (3) פרגולות ומתקני הצללה ושיבה.
- (4) אלמנטים אומנותיים, פסלים.

- (5) שילוט.
- (6) מתקני תאורה.
- (7) מגרשים ומתקני משחקים, אולמות ספורט, כולל כל המתקנים הדרושים לתפעולם.
- (8) מתקנים הנדסיים, תחנות השנאה לשימוש בנייני המגורים, חדרי חלוקת דואר וצוברי גז. ✓
- (9) מרתפי חניה לשימוש דיירי הבניינים הגובלים בש.צ.פ.
- (10) תירשם זיקת הנאה לטובת דיירי הבניינים הגובלים בש.צ.פ. והמשתמשים במרתף החניה הנמצא מתחת לש.צ.פ.

#### 1. אזור לדרכים

- (1) צבע בתשריט: אדום.
- (2) דרכים עפ"י הגדרתן בחוק.
- (3) תשתיות רטובות ויבשות ומתקנים הנדסיים.
- (4) תמרורים ורמזורים.
- (5) תחנות הסעה ציבוריות.
- (6) מפרצי חניה וחניות. ✓
- (7) מעברים עיליים ותת קרקעיים ומערכת המדרגות והרמפות אליהם.
- (8) מתקני תאורה.
- (9) ריהוט רחוב.
- (10) שילוט.
- (11) גינון, שתילה, נטיעות ומתקני פיתוח סביבתי.

#### 2. אזור לדרכים משולבות

- (1) צבע בתשריט: פסים אלכסוניים אדום וירוק.
- (2) דרך משולבת עפ"י הגדרתה בחוק.
- (3) תשתיות רטובות ויבשות ומתקנים הנדסיים.
- (4) תמרורים ורמזורים.
- (5) תחנות הסעה ציבוריות.
- (6) מפרצי חניה וחניות.
- (7) מעברים עיליים ותת קרקעיים ומערכת המדרגות והרמפות אליהם. ✓
- (8) מתקני תאורה.
- (9) ריהוט רחוב.
- (10) שילוט.
- (11) גינון, שתילה, נטיעות ומתקני פיתוח סביבתי.
- (12) מרתפי חניה לשימוש דיירי הבניינים הגובלים באזור.

מספר יחידות הדיור בתוכנית לא יעלה על 900 יחידות. הגדלת מספר היחידות מעל מספר זה תחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית. ✓

19. מספר היחידות:

## א. קווי בנין ומרווחים

- (1) קווי הבניין המסומנים בתשריט ו/או הרשומים בטבלת זכויות הבניה הינם מינימליים בלבד.
- (2) קו בנין לדרכים יהיה עפ"י הרשום ברוזטה שבתשריט.
- (3) במגרשים פינתיים יהיו רק קווי בנין צידי וקדמי.
- (4) קו בנין לאלמנט פיתוח, מבנים ומתקנים הנדסיים יהיה עפ"י המופיע בתוכנית הפיתוח - תותר בנייתם מחוץ לקווי הבניה המותרים.

## ב. גובה בנינים ומספר קומות

- (1) חדרים על הגג, מרתפים וקומות קרקע מפולשות לא יחשבו במניין הקומות.
- (2) מתקנים הנדסיים על הגג, ~~חדרי מעליות~~, מתקנים לאנרגיה סולרית, מיכלי מים, בריכת מים וכל מתקן המשמש לתפקוד הדירות והבניינים לא יחשבו במניין הקומות.
- (3) מספר הקומות ומספר היחידות מסומן על כל בנין בתשריט.

## ג. תכסית

- (1) תכסית בנין תחשב כשטח היטל קומת קרקע על המגרש.
- (2) תכסית כוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות.

## 21. חניה:

- א. כמות החניות תתאים למקדמי המשיכה העדכניים של משרד התחבורה.
- ב. החניה תהיה עילית ותת קרקעית.
- ג. תותר כניסת ויציאת רכב משותפת למגרשים סמוכים, ותירשם זכות מעבר בספרי המקעקעין.
- ד. הכניסות והיציאות המשותפות למגרשים סמוכים בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בהתאם לנספח התנועה.
- ה. החניה העילית תהיה מגוננת בכמות של עץ אחד לכל 10 חניות מינימום.
- ו. תכסית הבניין ואזורי החניה בקומת הקרקע לא יעלו על 70% משטח המגרש.
- ז. תותר בניית מרתפים לחניה מתחת לשטחי ש.צ.פ. ודרכים משולבות למגרשי מגורים גובלים בשטח עד 70% משטח המגרשים ותירשם הזכות בספרי המקעקעין.
- ח. בעלי הזכויות בתחום מרתף החניה יעניקו לבעלי הזכויות בקרקע הגובלת, לרשות המקומית ולרשות הפועלת עפ"י דין, זכות מעבר או זכות להעביר במרתף קווי ומתקני תשתית, ובכלל זה תשתיות ניקוז, ביוב מים, חשמל, דלק, גז, תקשורת וכד' (ככל שלא ניתן להעביר את התשתיות האמורות מעל פני הקרקע).

ומבלי לפגוע בחניון. תירשם זיקת הנאה על כך בספר  
המקרקעין.

- ט. מערך מקומות החניה בנספח התנועה הינו עקרוני בלבד, וניתן לשינוי בתיאום ואישור הועדה המקומית.
- י. החניה לאורך הכבישים תהיה במפוצי חניה מסומנים.
- יא. כמות החניות לאורך הכבישים לא תחשב במנין החניות במגרשי המגורים ותשמש לאורחים בלבד.
- יב. חניות לייעוד שב"צ יהיו בתחום המגרשים המיועדים לשב"צ.

22. מעברים להולכי רגל:

מיקום המעברים העיליים והתת קרקעיים להולכי רגל יקבע ע"י העירייה ויאושרו יחד עם משרד התחבורה בעת סלילת הכבישים.

מעברים תת קרקעיים:

המעברים יהיו ברוחב מינימלי של 4.00 מ' ובגובה מינימלי של 2.40 מ'. עוצמת התאורה החשמלית תהיה מינימום 150 לוקס, קירות המעבר ודרכי הגישה יהיו מצופים בחומרים קשיחים וניתנים לרחיצה, למעט קרמיקה, רצפת המעבר ודרכי הגישה יהיו מאבנים משתלבות, אבנים טבעיות.

מעברים עיליים - גשרים

המעברים לא יהיו גבוהים מ- 2.00 מ' מפני הקרקע בסביבתם. הכבישים מתחת למעברים יהיו משוקעים בגובה מינימלי של 2.50 מ' מפני הקרקע בסביבה.

23. מים:

- א. תוכנית רשת המים תיערך עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- ב. חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים העירונית יעשה בתיאום עם משרד הבריאות.
- ג. מדי המים הביתיים יהיו עם הכנה למערכת קריאה אלחוטית.
- ד. רשת המים לשימוש מכבי האש תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

24. ביוב:

- א. תוכנית רשת הביוב תיערך עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה בתיאום עם משרד הבריאות.
- ג. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.

25. ניקוז:

- א. תכנון פיתוח השטח יאפשר עצירת מירב מי נגר עילי והחדרתו לקרקע.
- ב. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- ג. ניקוז המרתפים יעשה במערכות מאולצות.
- ד. יותר מעבר ניקוז עילי /ואו תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.

26. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, המרחקים המינימליים המותרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:

רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים מבודדים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	5.0 מ' 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

ב. בניה בקרבת קווי חשמל תת קרקעיים תהיה בהתאם למרחקים המינימליים הבאים:

מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'
מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט	5.0 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. תחנות ההשנאה ימוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, באזורי ש.צ.פ. ואזור לבנייני ציבור, הכל עפ"י תוכנית שתאושר ע"י חברת החשמל.

27. טלפון:

א. תוכנית רשת הטלפון תערך עפ"י הנחיות חברת בזק.  
ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים, או לחילופין, באזורי ש.צ.פ. ובאזורים למבני ציבור.

28. טל"כ:

א. רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים הפועלת באזור.  
ב. חברת הטל"כ תתחייב לספק חינום לדירי הבניינים שירותי צפייה בערוצים מס' 1 ו-2 ושירותי הדיו לרשת קול ישראל.

29. גז:

א. תותר הספקת גז לדירות במערכות מרכזיות מצוברי גז מרכזים הממוקמים בשטח האתר.  
ב. מיקום צובר הגז יהיה כפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לענין.



30. מבנים לתשתיות:

- א. כל מבני התשתיות יצופו באבן נסורה מסוג הבניינים.
- ב. מבני התשתיות, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי שיוצג בתוכנית הפתוח למגרשים.
- ג. מבני התשתיות פטורים מעמידה בקווי הבניין המפורטים.

31. פיתוח ועיצוב נוף:

- א. תוגש תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 לכל מגרש.
- ב. שטחי החניה, מערכות השבילים ורחבות המשחקים במגרשי הבניינים ירוצפו בריצוף עמיד, ריצוף אבן לסוגיו, משטחי גרנוליט וכד'.
- ג. הגדרות בחזיתות הפונות לדרכים יהיו אחידות מחומרי בניה זהים.
- ד. התאורה במגרשים באזור מגורים ג' תבוצע ע"י וע"ח היזם. גופי התאורה יאושרו במסגרת תוכנית הפיתוח.

32. הנחיות אדריכליות:

א. מרתפים ומחסנים

- (1) שטחם של מרתפים לא יחרוג מגבולות המגרש, למעט מרתפים מתחת שטחי ש.צ.פ. ודרכים משולבות, גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' מתחתית תקרה או קומת תקרה לרצפה ומפלוס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.
- (2) תותר הגדלת מרתפי חניה מתחת לאזור ש.צ.פ. ודרכים משולבות עפ"י אישור ועדה מקומית (ללא צורך בהפקדה).

ב. קומה מפולשת

- (1) תותר בניית קומה מפולשת באזור המגורים שגובהה לא יעלה על 2.50 מ' נטו.

ג. גינות וחצרות פרטיות

- (1) לדירות בקומת קרקע תוצמד חצר פרטית.
- (2) יותר קירוי המרפסות בפרגולות עשויות עץ, פלדה או פ.י.ו.סי קשיח.

ד. גגות

- (1) מתקנים על הגג כברכת מים, מערכות סולריות, חדרי מכונות וכל מבנה אחר יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין.
- (2) לא תותר הצבת אנטנות על גגות הבניינים.

ה. צנרת גלויה

- (1) כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד.
- (2) תאסר התקנת צנרת על קירות חיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבניין.

1. חומרי גמר

- (1) באזור מגורים ב' - טיח אקרילי לבן.
- (2) באזור מגורים ג' - ציפוי קשיח דוגמת אבן נסורה. ייאסר ציפוי טיח וציפוי אריחי קרמיקה.
- (3) מבני מסחר - ציפוי קשיח דוגמת אבן נסורה, או ש"ע.
- (4) בנייני ציבור - כל חומר גמר באישור הועדה המקומית.

2. מיגון אקוסטי

יבוצע במתחם מיגון אקוסטי בהתאם להוראות הנספח האקוסטי, מתאריך 6.6.2000 בסעיפים 6-1 עד 6-7.

3. מזגנים

- (1) לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.
- (2) לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים.
- (3) פתרון מיקום יחידות מיזוג האוויר יהיה אורגני לתוכנית האדריכלות תוך התחשבות במניעת מטרי רעש לדיירים השכנים והסביבה.
- (4) ניקוז מערכת מיזוג האוויר, ראה סעיף צנרת גלויה.

4. פרגולות

- (1) באזורי המגורים יותר קירוי מרפסות גג בפרגולות מעץ, מתכת או פ.ו.י.סי קשיח בתנאי שיהוו חלק מהבקשה להיתר.
- (2) לא תותר התקנת מרקיזות בחזיתות הבניינים.

א. כללי

33. איכות הסביבה:

- (1) בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. ניקוז ותיעול

- (1) השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עלילים ותחתיים.

ג. פסולת

(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי-תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ד. רעש

(1) בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי מתאים ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים בד"ן.

ה. איכות אוויר

(1) תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים זריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ו. פסולת בנין

(1) מיקום שפכי עפר יקבע בתיאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.  
(2) מיקום לשפיכת פסולת בנין יקבע בתיאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

34. תנאים לקבלת היתר: א. כללי

(1) היתר בניה יוצא לקבוצת מגרשים (מבנו), למגרש ו/או לבנין בודד.  
(2) בבקשה להיתר בניה, בנוסף לדרישות המקובלות, יוגשו לאישור מהנדס העיר התוכניות הבאות:

א) תוכנית בינוי -

תוכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע מפת מדידה עם סימון חלוקה למגרשים ובה הנושאים הבאים:

(1) העמדת המבנים, קווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.  
(2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל.  
(3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.

(ב) תוכנית פיתוח -

- תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע  
תוכנית הבינוי ותוכנית הכרישים החדשים  
והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:
- (1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר.
  - (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזור החצרות הפרטיות.
  - (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם.
  - (4) צוברי גז.
  - (5) תאורה כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.
  - (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, שערים, ריהוט רחוב.
  - (7) תוכנית שתילה ונוף.
  - (8) פרטים עקרוניים.
  - (9) רשימת חומרי גמר, כולל סגים וגוונים.
  - (10) מתן היתר לעבודות פיתוח יותנה בביטול תחנת השאיבה לשפכי באר יעקב אשר בתחום התוכנית, ובמתן היתר בניה לתחנת שאיבה חילופית לקליטת שפכי באר יעקב.

(ג) תוכנית תשתיות -

תוכנית התשתיות תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג  
רקע תוכנית הפיתוח, ותכיל את הנושאים  
הבאים:

- (1) מערך התשתיות היבשות והרטובות.
- (2) צנרת גז מהצוברים למבנים.
- (3) מערכת חשמל עילית ותת קרקעית.
- (4) ביוב - אישור משרד הבריאות על סיום העבודות לבניית תחנת השאיבה הראשית בבאר יעקב וקו ההולכה מתחנת השאיבה לתחנת הביוב של רמלה ( שלב ב' בביצוע תוכנית האב לביוב של באר יעקב)
- (5) ניקוז - לא יוצאו היתרי בניה ללא אישור תוכנית ניקוז של המתחם ע"י מנהל אגף הנדסה ברשות הרכבות.
- (6) חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
- (7) מבני תשתיות.

(ד) פתרונות אקוסטיים -

פתרונות אקוסטיים בהתאם לנספח  
האקוסטי, המהווה חלק בלתי נפרד מתקנון  
זה.

35. תנאים להוצאת טופס 4 : טפסי 4 או היתרי איכלוס למבנים בתחום התוכנית ינתנו רק לאחר חיבור מערך הביוב של באר יעקב למס"ש איילון ( שלב ג' בביצוע תוכנית האב לביוב של באר יעקב )

36. תנאים לאיכלוס : א. תנאי לאכלוס בנין יהיה לאחר שנסללו אליו כביש ומדרכה. ב. תנאי לאכלוס בנין ו/ או למתן טופס 4 לחיבור לתשתיות יהיה אישור רשות הניקוז לפיו בוצע פתרון הניקוז בהתאם להיתר הבניה.

37. תנאים למתן תוקף : א. אישור תוכנית הביוב לשכונה הכלולה בתוכנית ע"י משרד הבריאות. ב. תחילת ביצוע בפועל של תחנת השאיבה וקו ההולכה ממכון השאיבה הקיים בתלמי מנשה אל התחנה החדשה. ( שלב א' של הביצוע כפי שאושר בתוכנית האב לביוב של באר יעקב )

38. איחוד מגרשים : א. יותר איחוד מגרשים סמוכים. ב. תוכנית חלוקה לצרכי רישום לכל מגרש ~~אז~~ מבני תוגש ע"י היזם, ועל חשבונו.

39. רישום בעלות : "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

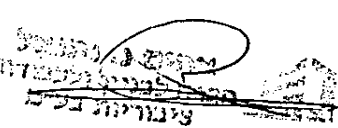
40. שליבי ביצוע : א. עד 400 יח"ד על בסיס דרכי הגישה הקיימות. ב. לא תוצא תעודת גמר ולא יאוכלסו מעל 400 יח"ד, אלא לאחר סלילת כביש מס' 2 המחבר ישירות את דרך צה"ל למתחם (צפון-דרום), והכביש מהמתחם לכיוון מערב (המשך כביש מס' 1 מערבה). ואז לאחר סלילת כביש אחר המבטיח חיבור ישיר נוסף למתחם באישור משרד התחבורה.

41. חתימות :

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התוכנית

חתימת המתכנן

התוכנית...  
  
 תאריך

קידר - קדמון אדריכלים  
 רח' הבונים 10 רמת-גן  
 טל. 03-5750903/6 פקס 03-5750816

