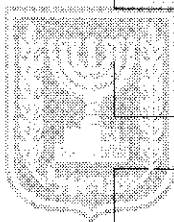


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
15-11-2015
נתקבל

תכנית מס' 424-0152033

חמ/36/440 אולם ארועים בארות יצחק

מרכז

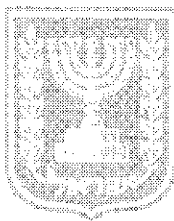
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

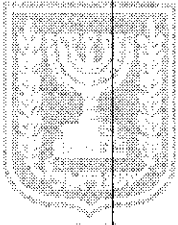


משרד התכנון והבניה
מחוז מרכז

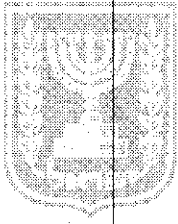
מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 424-0152033
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/3/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

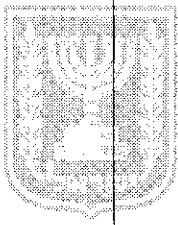
הקמת אולם אירועים, חדרי אירוח וחניה בשטח לתעשייה, למבני משק ושצ"פ.



משרד הביטחון
הגנת המדינה



משרד הביטחון
הגנת המדינה



משרד הביטחון
הגנת המדינה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

חמ/36/440 אולם ארועים בארות יצחק

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

424-0152033

מספר התכנית

19.348 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניהן 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 חבל מודיעין

קואורדינאטה X 191875

קואורדינאטה Y 661175

1.5.2 תיאור מקום קבוץ בארות יצחק במועצה אזורית חבל מודיעין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בארות יצחק			

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7286	מוסדר	חלק	17	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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/4 / 2
16/06/1983		2935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/440/ 12 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/440 / 12
09/11/1997	248	4582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/440/ 20 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/440 / 20
08/12/2003	1280	5254	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/מק/ 29 /440 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מק/440 / 29
23/07/1987		3469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית משמ/גז) (37 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 37

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד רזיאל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אהוד רזיאל			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
איכות הסביבה	מחייב		49	01/10/2012	אלדד שרוני		22/04/2014		לא
אקוסטיקה	מחייב		4	13/04/2014	יוסי פרלה		13/04/2014		לא
סקר סייסמי	מנחה		21	24/09/2015	אלכס בק		11/10/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/10/2015	אהוד רזיאל		20/10/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/10/2015	עירד שרייבר		25/10/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		20/10/2015	אהוד רזיאל		20/10/2015	גליון: 1	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
	פרטי			קבוץ בארות יצחק	בארות יצחק	(1)		03-9371980	03-9371981	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ בארות יצחק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ בארות יצחק	בארות יצחק	(1)		03-9371980	03-9371981	

(1) כתובת: קבוץ בארות יצחק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

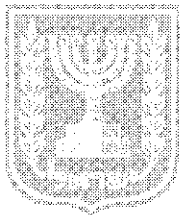
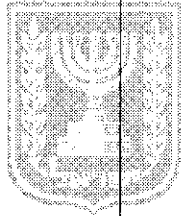
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

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	אהוד רזיאל	80776	רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148	03-5101149	udi@razielar ch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר איזובצקי	542		חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	
גיאופיזיק אי מומחה לסיכוני רעידות אדמה	גיאולוג	אלכס בק		גיאוטק, גיאופיסיקה הנדסית וסביבתית בע"מ	ראשון לציון	רוזנסקי מרדכי	18	03-9516770	03-9412150	
אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	יוסי פרלה	20282	מ.ג. יועצים לאקוסטיקה	הרצליה	בן גוריון	42	09-9553858	09-9541131	yosi@mem- gimel.com
הנדסה סביבתית	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(1)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@dgsh.co .il

(1) כתובת : אזור תעשייה נתניה דרום.



משרד
הסביבה
ובטיבת הטבע

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

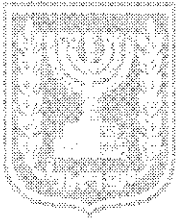
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת אולם אירועים, חדרי אירוח וחניה בשטח לתעשייה, למבני משק ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות והוראות לבניה בשטח התכנית.
2. קביעת שימושים לאולם אירועים, חדרי אירוח והסדרי חניה.
3. קביעת קווי בנין לאולם האירועים בתחום המגרש המוסב מתעשייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 19.348

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חדרי אירוח לשימוש אורחי אולם האירועים.	28		+28		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	1,355		+1,355		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
אולם ארועים	5,932		+1,184.8	4,747.2	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	2
שטח ציבורי פתוח	3
תעסוקה	1

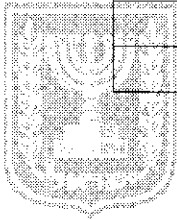
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבני משק	2
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	1
תחום השפעה	מבני משק	2
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	3
תחום השפעה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

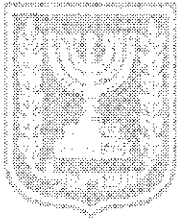
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק / חניה	11,731	60.63
שטח ציבורי פתוח	1,683	8.70
תעשייה	5,934	30.67
סה"כ	19,348	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	11,720.65	60.69

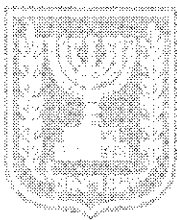
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.66	1,673.18	שטח ציבורי פתוח
30.64	5,917.68	תעסוקה
100	19,311.51	סה"כ



משרד התכנון והתקציב



משרד התכנון והתקציב

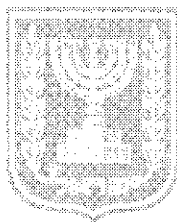
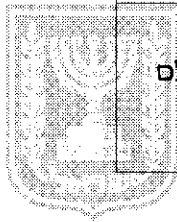


משרד התכנון והתקציב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. אולם אירועים סגור בלבד, כמפורט בסעיף 6.11 להלן- שינוי משימוש זה יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מלונאות (חדרי אירוח)</p> <p>3. תעשייה</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מבנה האולם יכלול את אולם/ות האירועים, מטבח, מחסן, מבואת קבלת פנים, משרדי האולם ו-28 חדרי אירוח.</p> <p>2. חדרי האירוח ישמשו לצורך אחסון אורחי אולם האירועים בלבד ויתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. גובה - אולם - כמפורט בטבלה מס' 5 שלהלן.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. חומרי גמר לחזיתות- אבן טבעית, שיש, מתכת וזכוכית.</p> <p>2. עד 20% משטח מעטפת הבניין טיח או חיפוי קרמי.</p> <p>3. גדרות- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית התוכנית הבינוי.</p> <p>4. הנחיות להסתרת מתקנים טכניים- יוקמו קירות הסתרה מחומרים שישתלבו בעיצוב המבנה כולו, לכל המתקנים הטכניים שימוקמו על גגות המבנים- למלוא גובה המתקנים.</p>
ג	קווי בנין
	<p>1. כמפורט בטבלה מס' 5 שלהלן וכמסומן בתשריט.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני משק</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מבני משק הכל על פי תוכניות שבתוקף תב"ע גז/440/12 ותב"ע גז/מק/29/440.</p> <p>לא יעשה שימוש בשטח של מבני המשק לצורכי קבלת פנים וחופות.</p>
ב	חניה
	<p>בהתאם לנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית, באישור הוועדה המקומית, תנאי למתן היתר יהיה הכנת נספח תנועה להיתר הכולל מאזן חניה לכל מתחם מבני המשק.</p> <p>מאזן החניה ייתן פתרון לכל מבנה המשק, יכלול בתוכו את החניות הנדרשות לאולם האירועים על פי המיקום המוצע בתוכנית המפורטת.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים

שטח ציבורי פתוח	4.3
שטח ציבורי פתוח	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>בתחום שטח ציבורי פתוח תותר חניה. כמו-כן יפותחו הסדרי הכניסה והיציאה לחניה של אולם האירועים, בהתאם לנספח התנועה המצורף למסמכי התוכנית, באישור הועדה המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) תוספת		אחוזי בניה כוללים (%) תוספת	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מתחת לכניסה הקובעת					מגל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות								
מבני משק		2		11731 (1)										
שטח ציבורי פתוח		3		1683										
תעסוקה	מלונאות (אכסון מלונאי) תעשייה	1			445	1355 (2)		22	2 (3)					0
תעסוקה		1			442	1766 (4)								
תעסוקה		1	אולם ארועים	5934	1634 (6)	4166 (5)	165	12	3 (7)					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) האזור, המיועד למבני משק בגבול התכנית, כל החניות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות החניה)..

(2) סה"כ 28 יחידות..

(3) עד 2 קומות מעל מבנה האולם..

(4) ניתן יהיה להסב את שטח התעשייה הקיים (סנייק טיים) במידה ויהרס, לייעוד אולם ארועים. במידה ולא יהרס ייכלל במניין השטחים הכולל לתעשייה- המבנה כולל כ-2,208 מ"ר- במסגרת היתר

בניה ניתן יהיה להגדיר חלוקה לשטח עיקרי 1,766 מ"ר ושטח שרות 442 מ"ר..

(5) במניין שטח עיקרי לאולם אירועים/תעשייה יכלול האולם בשטח של כ-1,600 מ"ר, משרדי תפעול ואחזקה כ-600 מ"ר, מבואת קבלת פנים כ-1,200 מ"ר ומטבח כ-1,200 מ"ר..

(6) במניין שטחי שירות לאולם אירועים/תעשייה יכלול מחסן כ-600 מ"ר וגלריה טכנית למערכות כ-600 מ"ר..

(7) עד 3 קומות כולל גלריות..

6. הוראות נוספות .6**6.1 עיצוב אדריכלי**

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.2 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.

חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.

תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ו. לא יותר עיסוק בחומרים מסוכנים בשטח התכנית.

במידה ויאוחסן באתר התכנית סולר עבור הגנרטור, האחסון יתבצע בהתאם לחוק חומרים מסוכנים ולהנחיות פיקוד העורף, שירותי הכבאות, הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

הסולר יאוחסן במארצה תקנית (110% מנפח המיכל הגדול ביותר, עמידה בפני החומר המאוחסן).

ז. מיקום משטחי התפעול ומידת אטימותם ייקבעו בתיאום ע"י היחידה הסביבתית בשלב היתר הבניה.

ח. יש ליעד שטח לאחסון סגור ומקורה לחומרי ניקוי בו תשמר הפרדה בין חומרים העלולים להגיב בניהם.

ט. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית של חבל מודיעין.

י. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

יא. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

יב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה

איכות הסביבה	6.2
<p>ומשרד הבריאות.</p> <p>יג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>יד. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של חבל מודיעין ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>טו. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות ככל הניתן - עפר למילוי יילקח משטחי החפירה.</p> <p>טז. לצורך היתר בניה יפורטו מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון ושלבי ביצוע התכנית.</p> <p>יז. פינוי פסולת בניין וקרקע - תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת הסכם היזם מול אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.</p> <p>בכל מקרה של פינוי קרקע מהאתר יובטחו כל האמצעים לטיפול בקרקע מזוהמת במידה וקיימת, ולהפניית הקרקע העודפת לאתר מורשה לקליטת עודפי עפר.</p> <p>יח. לצורך קבלת טופס 4 יוצגו ליחידה הסביבתית קבלות המעידות על פינוי הפסולת ועודפי העפר לאתר מורשה.</p> <p>יט. תנאי לקבלת טופס 4 הינו אישור היחידה הסביבתית שהתשתיות וההנחיות הסביבתיות בוצעו כנדרש.</p> <p>כ. במידה ויהיה באתר גנרטור, ריכוזי וקצבי פליטת מזהמים יעמדו בערכים שנקבעו ב-LA 2002 LUFT. ארובת הגנרטור תהיה בגובה של לא פחות מ-4 מטר מעל גג המבנה.</p> <p>כא. פסולת ומחזור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפסולת תופרד למרכיביה ואצירתה תבצע על פי דרישות מחזור ובהתאם לדרישות היחידה הסביבתית במועצה אזורית חבל מודיעין. 2. תובטח דרך גישה נוחה לפינוי האשפה בכל זמן. 3. פסולת רטובה (אורגנית) תאוחסן בחדר ייעודי, בעל נקודות מים וחשמל, מקורר ל-16 מ"צ. החדר ינוקו למפריד השומן של המטבח ומשם למערכת הביוב האזורית. 	

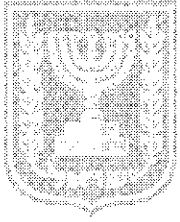
חשמל	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הוועדה המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' (מתיל קיצוני) 2.25 מ' (מציר הקו) ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' (מתיל קיצוני) 1.75 מ' (מציר הקו) ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 	

<p>חשמל</p> <p>בשטח בנוי - 5.00מ' (מתיל קיצוני); 6.5מ' (מציר הקו) בשטח פתוח - 8.5מ' (מציר הקו) ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי - 20מ' (מציר הקו) בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין עמודים עד 300 מ') - 20מ' (מציר הקו) ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' (מציר הקו)</p>	<p>6.3</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים - תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הגשת נספח למים וביוב לאישור אגף מים וביוב בועדה מקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין. ביוב-לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי. מערכת איסוף וטיפול בשפכים : א. שפכי המטבח ינוקזו למפריד שומן בטרם הזרמתם לביוב. ב. שמן שרוף יופרד במקור וייאסף במיכלים ייעודיים לפינוי. ג. איכות השפכים מהאתר תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי ע"פ חוקי העזר של מועצה אזורית חבל מודיעין. ד. שפכים סניטריים - חיבור למט"ש אזורי. ה. קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים. ו. קווי הביוב יבוצעו ע"פ תוכנית סניטרית שתאושר ע"י הרשויות בשלב היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו אגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. תשמר תכסית פנויה של 15% שטחים חדירים למים לכל הפחות. 2. שטחי החניה יאפשרו חלחול מים. 3. יהיה שימוש בצמחיה חסכנית במים ו/או חיפוי גזם קצוץ באזורי הגינון. 4. אזורי החלחול יהיו נמוכים מסביבתם ובלבד שלא תופרע הפעילות הסדירה בהם. 5. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת, או בחצץ, או כל חומר אחר שיאפשר חלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי. 6. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. 7. עודפי מי נגר יופנו לעבר צמחיה או לחלחול, על פי תוכנית שתאושר על ידי רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה בשלב היתר הבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>אקוסטיקה</p> <p>הוראות בנושא אקוסטיקה בהתאם לנספח אקוסטי שיהווה נספח לתכנית :</p> <p>1. מפלס הרעש בגבול המגרש יהיה כמתחייב בתקנות למניעת נפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2011. 2. באולם האירועים יותקן התקן מד רעש בהתאם לתקנות בבתי עסקים(התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו - 2006, המבטיח כי מפלס הרעש באולם לא יעלה על $Leq=85$ db(a)</p>	<p>6.7</p>

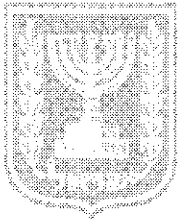
6.7	<p>אקוסטיקה</p>
	<p>3. מעטפת האולם תיבנה מחומרים אשר יספקו בידוד אקוסטי של 30 dB לפחות.</p> <p>4. אין להתקין דלתות לפתיחה יומיומית לתוך חלל אולם האירועים בחזית הדרומית והמערבית.</p> <p>5. מפלס הרעש הכולל מפעולת המערכות האלקטרומכאניות החיצוניות לא יעלה על $Leq=85$ db(a) במרחק 1 מ'.</p> <p>6. לא יותר שימוש של גן ארועים פתוח.</p> <p>7. לא ישמעו קולות המוסיקה בבתי מגורים משטח התכנית אחרי שעה 23:00.</p> <p>8. לא תותר התקנת רמקולים מחוץ לאולם הארועים והפעלת הרמקולים מחוץ לכותלי עסק.</p> <p>9. השמעת המוסיקה (הפעלת רמקולים) תהיה בתוך מבנה העסק בלבד וברמה סבירה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר) 1990</p> <p>10. הדלת האחורית (לכיוון המגורים) והפתחים האחרים של האולם יהיו סגורים לחלוטין בשעות הלילה באופן קבוע.</p> <p>11. התכנית תעמוד בחוק למניעת מפגעים 1961 ובתקנות שהותקנו מכוחו כולל סעיפים 11 ו-12 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 המתיחסות לנושא מוגנים.</p> <p>12. לאחר תחילת יישום התכנית יש לבצע מדידות רעש בבתי המגורים הפונים למערכות אלקטרומכאניות ולהעביר למשרד להגנת הסביבה. אם יתגלו חריגות יש לנקוט באמצעים להפחתת רעש.</p>
6.8	<p>סקר סייסמי</p>
	<p>ככל שלעת מתן היתר בנייה יבוקש להכין סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני כרקע לתכנון וכחלק מהליך התכנון.</p>
6.9	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. בשטחי החניה יובטחו מקומות לנטיעת עצים.</p> <p>4. הצמחיה המתוכננת תתאפיין בחיסכון המים ובהתאמה נופית.</p> <p>5. עבודות עפר:</p> <p>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר, באופן שתובטח עמידה בתקנות.</p> <p>ב. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית). תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. בשלב הקמת המבנים יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו.</p> <p>ד. בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תבוצע 1-2 פעמים ביום.</p> <p>ה. כל פסולת בנין שתפונה תועבר לאתרים מוסמכים לטיפול בפסולת בניין.</p> <p>6. זיהום קרקע- תנאי להיתרי בנייה/חפירה הכנת תכנית דיגום מפורטת ע"פ המתואר בסקר ההסטורי ויישום הנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי הדיגום.</p>

6.10	פיתוח תשתית
<p>1. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך אליו כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 יהיה התקנת / הפעלת התאורה עפ"י תכניות שיואשרו על ידי מהנדס המועצה האזורית.</p>	
6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>הגבלות בניה בגין תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם להוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין המגנליה ומכשול דקיק, מתחם רעש מטוסים מר"מ 1, ואזורי סיכון ציפורים א' ו-ב'. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה המגנליה - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים, הינו +86 מ' ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט בתשריט ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. שטח התכנית נמצא תחת הגבלות מר"מ 1 כמוגדר בפרק ז' להוראות התמ"א. בהתאם להגדרת שימושי הקרקע המבוקשים בתחום התכנית (קבוצה ב'1 בסעיף 2 להוראות פרק ז' בתמ"א 2/4), היתר בניה להקמת מבנים בתחומי התכנית יינתן בתנאי שהבנייה תבוצע כבניה אקוסטית כמופיע בדרישות התדריך האקוסטי הנספח להוראות התמ"א.</p> <p>ד. אולם האירועים נמצא תחת נתיב נחיתת מטוסים סופית (FINAL) לנמל התעופה בן גוריון. תותר פעילות באולם האירועים הסגור בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.1 (1). לא תותר כל פעילות מחוץ לתחומי מבנה אולם האירועים, לרבות העמדת חופות בשטח הפתוח של תחום התכנית, הקרנות מצגות, הוצאת שולחנות אוכל, מוסיקה, ריקודים וכו'. כל פעילות הכרוכה ביציאה מתחום המבנה אסורה בכל תחום התכנית.</p> <p>ה. לאור האמור לעיל בסעיף ד' לנושא עריכת חופות מתחת לכיפת השמיים, ככל שלעת מתן היתר בנייה יבוקש לערוך חופות מחוץ לאולם האירועים הסגור, תנאי להיתר בנייה יהיה אישור ועדת המר"מ כהגדרתה בתמ"א 2/4.</p> <p>ו. ייעודי ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמא 2/4 ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ז. הקמת מתקני עזר לביצוע הבניה בתחומי התכנית מחויבים באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
6.12	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ע"פ המצוין בסעיפים הבאים:</p>	

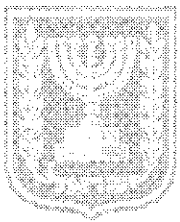
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. איכות הסביבה ב. חשמל ג. ביוב ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה ד. פיתוח סביבתי ה. שרותי כבאות ו. פיתוח תשתית ז. דרכים תנועה וחניה. ח. קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות ט. קבלת טופס אישור ממשרד התיירות להתאמת התכנית לתקנים הפיזיים לתכנון מלונאות של משרד התיירות. י. הכנת סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני כרקע לתכנון וכחלק מהליך התכנון.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה . 2. נספח התנועה מחייב בנושא הסדרי התנועה בכבישים ההיקפיים והכניסות והיציאות למגרש, ומנחה לגבי כל יתר הסדרי התנועה והחניה בתחום המגרש. 3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע הרחבת כביש מספר 4623 עפ"י תכנית גז/מק/440/24 4. חניית המפעל תהיה פתוחה לשימוש הציבור בלילות- בעת ארועים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 הריסות ופינויים</p> <p>1. תותר הרחבת המבנים הקיימים בשטח או לחילופין הריסתם ובניית מבנה חדש. 2. במקרה של הריסת מבנה/גדר, יסומנו בתכנית בקשה להיתר בסימון להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. 3. תנאי להוצאת היתר בתא שטח אשר בו יצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. 4. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת 28 חדרי אירוח שישמשו לצורך אחסון אורחי אולם האירועים בלבד ויתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	<p>6.17</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p> <p>תוך 5 שנים מיום אישור התכנית</p>	<p>7.2</p>



האוניברסיטה העברית
ירושלים



האוניברסיטה העברית
ירושלים



האוניברסיטה העברית
ירושלים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קבוץ בארות יצחק 570003038	שם ותאגיד:	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	קבוץ בארות יצחק 570003038	שם ותאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רזיאל אדריכלים ומתכנני ערים	אהוד רזיאל	עורך ראשי	28-10-15

חתימה: אהוד רזיאל אדריכל

טל': 03-5101148 נייד: 054-5980898

