

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26  
27

### הוראות התכנית 11 מלקים

7 מלקים קטנים - 11 מלקים M

8 מלקים

תכנית מס' 418-0154112

תחנת שאיבה ז' - ראש העין

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
25-01-2016  
**נ ת ק ב ל**

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

### נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית מס' 11/16  
אדרי' רונאלה פוסק  
מתכננת/מפקדת  
תאריך: 21/1/16

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26  
27

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 418-0154112  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק  
ביום 10.11.15  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ע  
 התכנית נקבעה טענה אישור ער  
מנהל מינהל התכנון יו"ר וועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26  
27

## דברי הסבר לתכנית

תחנת שאיבה ז' ממוקמת בין השכונות F ו D בראש העין ומשרתת את האגן הדרומי של הגבעות המזרחיות הכולל בתוכו את החלק הדרום מזרחי של שכונות A, C, D וכן את רובה של שכונה E. מיקום התחנה נקבע בהתאם למאפיינים שלהן:

- מרחק של לפחות 50 מ' ממגרשי המגורים.
- מיקום צפוני ככל הניתן ע"פ דרישת רט"ג.
- מיקום המרוחק מערוץ הניקוז המקומי.

המיקום תואם עם משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים הלאומיים ועם הרשות המקומית. במסגרת הקמת התחנה יבוצע שיקום נופי במטרה לשלב התחנה בצורה מיטבית בנוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      תחנת שאיבה ז' - ראש העין

מספר התכנית      418-0154112

1.2 שטח התכנית      9.819 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראש העין

קואורדינטה X 197600

קואורדינטה Y 665100

1.5.2 תיאור מקום בין שכונות F ו D בראש העין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5499	מוסדר	חלק		2-3

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
22 / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 22. הוראות תכנית תמא / 22 תחולנה על תכנית זו. התכנית מגדירה שטח למתקנים הנדסיים בתחום יער נטע אדם מוצע, בהתאם להוראות תמ"א 22.	4363	980	19/12/1995
תמא / 34 / ב / 4	כפיפות	בתחום פגיעות מי תהום- בינונית	5704	3916	16/08/2007
תמא / 35	כפיפות	בתשריט המרקמים בתחום מרקם עירוני. בתשריט ההנחיות הסביבתיות בתחום שטח לשימור משאבי מים, שטח ברגישות נופית-סביבתית גבוהה ושטח בטחוני.	5474	1030	27/12/2005
תממ / 3 / 21	כפיפות	בתחום יער ופיתוח עירוני	5236	284	12/11/2003
מח / 160	שינוי		6542	2572	31/01/2013



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

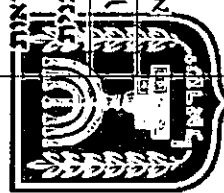


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

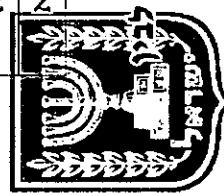
**מסמכי התכנית 1.7**

מספר עמודים / גליון	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
1:500	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב
1:500	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב	מחייב
67	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
2	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:1	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:1000	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:500	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:200	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:1250	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה
1:1000	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה

יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח  
**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים המסמכים המחייבים.**



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 26

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחילה	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1:1000, חתכים 1:500	02/03/2016		22/07/2014	1	1:1000	מנחה	בינוי
לא		02/03/2016		23/05/2013		1:1000	רקע	מצב מאושר
לא	תנוחה+ חתך לאורך	22/06/2015		21/07/2014	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	חתכים לרוחב	02/03/2016		21/07/2014	2	1:200	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי סביבתי חלק א'	01/03/2016		01/09/2014	79		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי חלק ב'	01/03/2016		01/09/2014	32	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב 1:500	22/06/2015		27/01/2014	2	1:500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב 1:5000	22/06/2015		27/01/2014	1	1:5000	מנחה	ביוב
לא	תאור כללי	01/03/2016		27/01/2014	6	1:1	מנחה	ביוב
לא	נספח נופי	02/03/2016		22/07/2014	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632710	03-7632711	

תערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח, רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין.

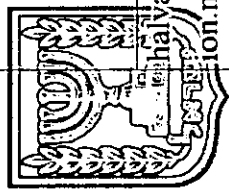
### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל (1)	6	03-7325177	03-7325173	office@malis.co.il
יועץ סביבתי	עדית אדלר ברקאי				תל אביב-יפו	לבנון חיים (2)	79 א	03-6099506		gadii1@netvision.net.il

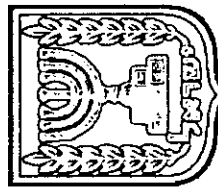
תקנון זמין  
מונה הדפסה 26



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-7516356	03-7541012	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	
ziyona@kaha novi.co.il	03-5565744	03-5565717	27	המצודה	אזור	חל"א- חברה למידיות והנדסה אזרחית		עידו יגר	יועץ תחבורה	
lebel@lebel.c o.il	03-7527684	03-6132165		(3)	רמת גן	חיים כהנוביץ אדריכל גנים ונוף		חיים כהנוביץ	יועץ נופי	אדריכל נוף
		03-6952418	32	נחלת יצחק (4)	תל אביב-יפו	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	12100	יורם לבל	יועץ תשתיות	



תקנון זמין  
מונה הדפסה 26



תקנון זמין  
מונה הדפסה 26

(1) כתובת: 36.

(2) כתובת: חיים לבנון 79 א', תל אביב-יפו.

(3) כתובת: דב פרידמן 8.

(4) כתובת: נחלת יצחק 32 א'.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין.
נספח מנחה	נספח הניתן לשינוי בעת מתן היתר הבניה.

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: בן זמין משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת תחנת שאיבה לביוב אשר תאפשר אכלוס שכונות בגבעות המזרחיות של ראש העין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

יעוד שטח למתקן הנדסי, דרך ודרך ו/או טיפול נופי.  
הגדרת זכויות הבנייה ופרוט תנאים להגשת היתרי הבנייה.  
הנחיות בינוי ופיתוח במטרה לשלב המתקן בנוף.  
הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים, לרבות בתקופת ההקמה.



תכניון זמין  
מונה הדפסה 26



תכניון זמין  
מונה הדפסה 26

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

9.819



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	503,502
דרך מוצעת	501
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	401
מתקנים הנדסיים	101

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער נטע אדם מוצע	9,819.24	100
סה"כ	9,819.24	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,370.35	24.14
דרך מוצעת	1,568.4	15.97
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,232.54	22.74
מתקנים הנדסיים	3,647.95	37.15
סה"כ	9,819.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>4.1 מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
תחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים הנדרשים לתפקודה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>א. תחנת השאיבה על מתקניה הנלווים תתוכנן כמבנה אחד.</p> <p>ב. גג התחנה יתוכנן כגג ירוק, עומק בית הגידול לא יפחת מ- 70 ס"מ.</p> <p>ג. הגובה הנקי של האזור התפעולי לא יפחת מ 5.5 מ'.</p> <p>ד. יאושרו קירות תומכים בצידו התחנה (המזרחית והמערבית) כמוצע בנספח הבינוי.</p> <p>ה. גמר קירות התחנה והקירות התומכים בצידה יהיה אבן טבעית מסותתת, גמר אבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסור.</p> <p>ו. מתקנים על גג התחנה ישולבו בפיתוח.</p> <p>ז. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הבינוי והפיתוח לעיל ובתנאי שהשילוב הנופי יהיה לשביעות רצונה, באישור רטי"ג ובהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית למסמכי הביצוע הנופיים.</p> <p>ח. צורתו ונפחו של המבנה, כפי שהם מופיעים בנספח הבינוי, הינם להמחשה בלבד וניתן לסטות מהם בזמן מתן ההיתר, למעט קווי הבניין, גובה ועמידה בהוראות תכנית זו.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
הדרך תהיה דרך מצעים או מכוסה אספלט גרוס.	
<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
שבילים, שבילי אופניים, עבודות פיתוח, קווי ומתקני תשתית, וכמפורט בס"ק 4.2.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. בתחום זה יתוכננו סוללות הדרך. מתקני ניקוז נלווים ישולבו בסוללות.</p> <p>2. הועדה המקומית, בנימוקים אשר ירשמו בהחלטתה, ובאישור רטי"ג, רשאית לאשר הסטת הדרך לתחום זה.</p>	
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
כל השימושים המותרים ע"פ תכנית מאושרת, ובנוסף, תשתיות, נטיעות, פיתוח שטח וקירות הנדרשים לשילוב נופי של מבנה התחנה.	

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.4</b>
הוראות	4.4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח 401 ישמש לפיתוח נופי המשכי לגג תחנת שאיבה.                  בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהוראות הבינוי והפיתוח בתא שטח זה ובתנאי שהשילוב הנופי יהיה לשביעות רצונה, ובאישור רט"ג.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי מספר	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
0	0	0	0	1	8	80	(1)	(1)	3648	101	מתקנים הנדסיים
0	0	0	(2)	1			(1)		3648		
								1250			
								250			

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

הערה ברמת הטבלה:

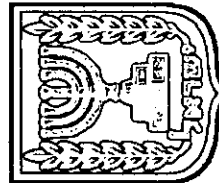
א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשי"ב 1992.

ב. קו הבניין למרתפים יהיה לקו הבניין העילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך שטח עילי.

(2) ע"פ הצורך התנדסי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

א. הוראות כלליות:

1. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס הוועדה או מי שהוסמך לכך מטעמו.
2. גידור היקפי לתחנה יהיה בגדר שקופה כדוגמת גדר רשת מולחמת.
3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

**6.2 סביבה ונוף**

א. מניעת ריחות:

- תכנון התחנה יכלול אמצעי הגנה מפני גלישת ביוב ומתקנים לטיפול בריח, הכל ע"פ הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ריכוז ריח ביחידות ריח למטר מעוקב של אוויר ( $OU/m^3$ ) כממוצע שעותי, מחושב להערכת השפעת מקור ריח כלשהו על הסביבה, אסעולה על יחידת ריח אחת למטר מעוקב של אוויר ( $OU/m^3$ ) באזור מגורים.
- עמידה בריכוז ריח נדרשת ב-99.5% ממספר השעות בשנה למתקנים חדשים. כלומר ריכוז ריח באוויר העולה על הריכוזים הקבועים לעיל לא יחשב כמפגע ריח ובלבד שאינו נמשך יותר מ-0.5% ממספר השעות בשנה רצופה למתקנים חדשים.

ב. מניעת זיהום קרקע:

- תכנון התחנה החדשה יכלול את כל אמצעי הבקרה והניטור הנדרשים למניעת גלישת שפכים כולל אגירת חירום (כ-6 שעות ספיקה ממוצעת).
- תקלה שתגרום לגלישת שפכים מחוץ לבורות התחנה מחייבת דיווח למחוז מרכז, המשרד להגנת הסביבה, ליחידה הסביבתית ולראש הרשות המקומית או לראש תאגיד המים והביוב. בעת גלישת חירום אם יגרם נזק לסביבה, על המפעילים של התאגיד תוטל החובה לנקוט בכל האמצעים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.

ג. מניעת זיהום אור:

1. יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off) המצמצמים במידה ניכרת את מידת זיהום האור. יש להקפיד שגוף התאורה יותקן באופן המונע זליגת אור כלפי השמיים.
2. מומלץ להשתמש בנורות מסוג נתרן בלחץ גבוה (נ.ל.ג.) על פני נורות אחרות.
3. גופי תאורה חיצונית יתוכננו בהתאם להנחיות רטי"ג.

ד. מניעת פגיעה בערכי שטחים פתוחים:

1. טרם תחילת העבודות בשטח יתואם עם רטי"ג סימון קווי הדיקור של רצועת העבודות ושטחינוכחן זמין מונה הדפסה 26
- ההתארגנות.
2. טרם הפיתוח תתבצע העתקת גיאופיטים מתחום התכנית. הגיאופיטים יועתקו ע"י איש מקצוע וישמרו בתנאים נאותים עד לשתילתם בשטחים בתחום התכנית.
3. שכבת הקרקע העליונה תחשף ותישמר לצורך שיקום.
4. במסגרת השיקום הנופי ייעשה שימוש במיני צמחים מקומיים בהתאם למפרט שתילה שיוגש בשלב היתר הבניה ויתואם עם רטי"ג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.2

**סביבה ונוף**

5. לפני תחילת העבודות יש לברא את השטח ממנינים פולשים. יש לפעול ע"פ הנחיות רט"ג וקק"ל לטיפול במנינים פולשים טרם העבודות, במהלכן ולאחריהן. לאחר ההקמה יתבצע ניטור תקופתי אחר התבססות צמחים פולשים. במידה וימצאו פרטים פולשים, יתבצע סילוקם בהתאם להנחיות רט"ג.

ה. מניעת מפגעים אקוסטיים:

התכנון יערך בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, הקובעות מפלסי רעש המותרים למקורות הקבועים (מפעלים, אזורי תעשייה וכו').

ו. שימור מי גשמים:

1. תובטח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרש הבניה, באמצעות הפניה לשטח מחלחל. בשטחים פתוחים יובטח כי הנגר מופנה לאזורים מחלחלים/ מגוננים.  
2. תוכן תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות משרד הפנים ובאישור רשות הניקוז.  
3. במגרש עליו יוקם המבנה יוקצו לפחות 20% משטח המגרש לתכסית קרקע טבעית פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך חלחול מי הגשם. היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.

ז. מניעת זיהום מים:

המפרט ההנדסי המפורט יכלול אמצעים למניעת זיהום מים ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

6.3

**הוראות בזמן בניה**

א. ייחפר בור רק למבנה שיבנה. שאר המגרש ישמש לאתר התארגנות בגובה מפלס הקרקע הקיים ובגבולות המגרש.

ב. יש להשתמש בלפחות 20% מחומר המילוי כחומר בניה ממוחזר.

ג. עבודות חפירה ונסיעות כלי רכב, יתבצעו רק בגבולות המגרש שיגודר בעת העבודות. חריגה מסעיף זה תותר רק בתאום עם קק"ל ורט"ג.

ד. שטחי ההתארגנות יגודרו ותסומנה דרכי הכניסה והיציאה מהמתחם.

ה. מיכל דלק נוזלי באתר ההתארגנות יוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המיכל. אין להציב מיכל דלק בשטחי העבודה, במידת הצורך יוצב רק בשטח ההתארגנות.

ו. עבודות ההקמה והבניה יתבצעו בשעות היום והאור להפחית את הפגיעה בבעלי החיים שפעילים בעיקר בלילה ולהפחית את מטרד הרעש. לא תוצב תאורה חזקה בשעות הלילה.

ז. לא תותר הפעלת ציוד בניה לצרכי חפירה, בניה, הריסה או כיוצא באלה בין השעות 19:00 ל-



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



6.3

**הוראות בזמן בניה**

07:00 למחרת. ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 למחרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

ח. כלי הרכב אשר ישמשו לצורך הקמת התחנה ייסעו אל האתר ככל הניתן על תוואי הדרך הקיימת.

ט. דרך הגישה למתחם תיסלל מוקדם ככל הניתן - לאחר חפירת הבור ותוסדר עם סוללות העפר הנדרשות כדי שהצמחייה הטבעית תשתקם מהר ולמניעת מטרדי אבק לסביבה.

י. אתר הבניה יחובר לקו חשמל כדי להימנע מהפעלת גנרטור באופן קבוע. גנרטור יוצב רק לגיבוי מערכת החשמל אם ידרש.

יא. ינקטו צעדים ככל הנדרש למניעת יצירה ופיזור אבק כגון הרטבת הדרכים, ערימות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות, ותוגבל מהירות תנועת המשאיות בשבילי העפר למניעת פיזור האבק.

יב. משאיות שייפנו עודפי עפר וחומר חציבה לאתר גריסה יכוסו בברזנט למניעת פיזור אבק בכבישים ושפיכת אבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יג. הצבת מגרסה תהיה בכפוף למניעת מטרדים סביבתיים, ובתאום עם היחידה הסביבתית.

יד. מערבלי בטון יימנעו משפיכת שאריות בטון בסביבת האתר ומחוץ לבור החפור בעת היציקות ולאחר סיומן.

טו. פסולת מזון ואריזות יאצרו במיכל אשפה סגור ויפנו לפחות פעמיים בשבוע למניעת פיזורם בשטח ובסביבת האתר ע"י בעלי החיים.

טז. פסולת בניה תיאצר במכולה מיוחדת בעת העבודות ותפונה לאתר פסולת בניה המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, או למחזור.

יז. פסולת ברזל וקרשים ועודפי החומרים יאספו באתר לשימוש חוזר ולמחזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

יח. בתום העבודות בשטח יוגש תצהיר למהנדס הוועדה המקומית, ע"י מנהל הפרוייקט או אדריכל הנוף כי כל פעולות השיקום הנופיים בוצעו כנדרש.

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תכנית בינוי ופיתוח:

בטרם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול הוראות מפורטות לנושאים הבאים: השיקום הנופי, מפלסי הפיתוח, תנועה, חזיתות, חומרי גמר, שילוב תשתיות ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים, הכל בהתאם לסעיף 4 ו-6. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והפיתוח שאושרה ע"י הוועדה המקומית.

**תנאים למתן היתרי בניה**

**6.4**

ב. חפירה:

אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, במידה ויידרש בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

ג. הנחיות סביבתיות:

- הגשת נספח ביצוע סביבתי הכולל התייחסות לטיפול בריח, דו"ח אקוסטי ומפרט הנדסי למניעת זיהום קרקע ומי תהום לאישור המשרד להגנת הסביבה.  
 - הגשת תכנית אתר לאישור הועדה המקומית, הכוללת סימון שטחי ההתארגנות, מיקום ערימות העפר ודרכי הגישה. המיקום יקבע באופן שלא יפגע בצומח הטבעי ובמשטר הניקוז הטבעי בשטח, ולא בשטחים הרגישים להחדרה. התכנית תתואם עם רט"ג.  
 - תיאום עם רט"ג לביצוע העתקת הגיאופיזיים משטח התכנית.

ד. אישור צה"ל:

קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית כי השטח נקי מנפלים.

ה. תכנון מפורט של תעלת הניקוז המתאימה לספיקה ממוצא הניקוז של שכונה D. על התכנון להיות מתואם ומאושר במחלקת הניקוז בעירייה ובכל רשות אחרת על פי דרישת הועדה המקומית.

ו. מתן היתר ו/או הרשאה לפחות לקו ביוב מאסף ראשי אחד המתחבר לתחנת השאיבה.

ז. אישור תאגיד המים והביוב העירוני.

ח. אישור תכנית התנועה ע"י מהנדס העיר ראש העין.

ט. התכנון המפורט והביצוע יעשו בתאום עם קק"ל.

י. הגשת תכנית הנדסית מפורטת להתייחסות משרדי הבריאות והגנת הסביבה ודיון בה בוועדה המקצועית למים וביוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**חלוקה ו/ או רישום**

**6.5**

א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. שטח המתקן ההנדסי (תייש) יירשם כמגרש נפרד לצרכי תחנת שאיבה.

ג. התכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי משנה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התחנה	התכנית תבוצע בשלב אחד

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

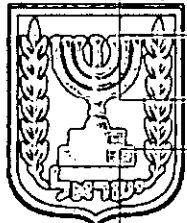


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>תאריך:</b> 7/10/15 <b>חתימה:</b> משרד התכנון והשיכון קרנת הממשלה <b>תאריך:</b> 125	<b>סוג:</b> משרד הבינוי והשיכון	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד הבינוי והשיכון 500105705	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות הפיתוח, רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> 22.11.15 <b>חתימה:</b> נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם ומספר תאגיד:</b> נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	<b>עורך התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

אין לו התנגדות יקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות. ותימנעו היטב לצרכי התכנון בכל, אין זה שאם הסכמת לממש התכנית על-די חידוש או כל אדם אחר, אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בבינוי האין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון והוא כל רשות מוסמכת, ללא כל תווה ולייפי כל דין למען הסר ספק מוגהר בוח כי אם נעשה או יינשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרח או חודאח בקיום הסכם כאמור והוא ויתור על זכותנו לבטל בגלל המרות ציני מו שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, והוא על כל זכות אחרת השמשה לנו סכח הסכם כאמור ולייפי כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מאקודת מבט תכנונית, וחיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

דוד אמגדל  
אדריכל מרחב עסקי מרכז  
רשות מקרקעי ישראל

5-01-2015



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26