

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0202713

תלמים - באר יעקב

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

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 תלמים הינה המשך של פרויקט "חתני פרס ישראל" וכן, מתחברת למרקם הרחובות של הישוב תלמי מנשה.
התכנית כוללת כ- 800 יח"ד, מבני ושטחי ציבור. בתכנית תמהיל יח"ד הכולל בתים בגובה של 3-19 קומות וכן, חזית מסחרית ברחוב הראשי בבינוי.
לאורך פסי הרכבת ממוקם פארק ליניארי המתחבר לשטח הציבורי הפתוח הקיים בפרויקט חתני פרס ישראל ומתחברת לתחנת הרכבת של באר יעקב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תלמים - באר יעקב

מספר התכנית 455-0202713

1.2 שטח התכנית 127.290 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
מצפה אפק
186000
קואורדינאטה X
650000
קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפונית ומסילת הברזל.
דרומית לתלמי מנשה.
מזרחית לפרויקט "חתני פרס ישראל".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3834	מוסדר	חלק	20	35, 58, 61, 80
3835	מוסדר	חלק		1, 13, 24
3837	מוסדר	חלק	15-17	7-8, 10, 12-14, 18-19, 26-27

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
31/10/1999	756	4814	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/120. הוראות תכנית מח/120 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/120
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/825 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/825
07/02/2008	1831	5774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/מק/1518 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/מק/1518 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אקוסטי-הגנה מפני רעש רכבות	01/01/2018	יולי קלר	01/01/2018	8		מנחה	אקוסטיקה
לא	חוברת הנחיות - נספח ביוב	26/12/2017	סירקין-בוכנר-קורנברג סירקין-בוכנר-קורנברג	26/12/2017	8		מנחה	ביוב
לא	חוברת הנחיות - נספח מים	26/12/2017	סירקין-בוכנר-קורנברג סירקין-בוכנר-קורנברג	26/12/2017	10		מנחה	מים
לא	חוברת הנחיות - נספח ניקוז	01/01/2018	משה לייבוביץ'	28/12/2017	23		מנחה	ניקוז
לא	טבלה/סקר הערכת עצים	16/02/2016	צבי שמשוביץ	17/03/2014	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים ותמונות	16/02/2016	צבי שמשוביץ	17/03/2014	22		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מיגון אקוסטי במתחם מגורים	01/01/2018	יולי קלר	01/01/2018	1	1: 1250	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח ביוב	26/12/2017	סירקין-בוכנר-קורנברג סירקין-בוכנר-קורנברג	28/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי וחתיכים	28/12/2017	יחיאל קורין	27/12/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	26/12/2017	סירקין-בוכנר-קורנברג סירקין-בוכנר-קורנברג	25/12/2017	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	26/12/2017	משה לייבוביץ'	28/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	01/01/2018	עמי צרויה	31/12/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	01/01/2018	צבי שמשוביץ	25/12/2017	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	26/12/2017	משה לייבוביץ'	28/12/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	01/01/2018	יחיאל קורין	31/12/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	125	03-7632000	03-7632074	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 ת"א. קרית-הממשלה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל, מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	125	03-7632000	03-7632074	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 ת"א. קרית הממשלה..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל, מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632074	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 ת"א. קרית הממשלה..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		guy@korin.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה לייבוביץ'	36680	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	haifa@grdel.co.il
מודד	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזומה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	סירקין-בוכנר-קורנברג סירקין-בוכנר-קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	Office@sbk-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208	03-5179317	kavnof@gmail.com
	יועץ אקוסטי	יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	(1)		04-8759875	04-8760079	keller.july@gmail.com
	אגרונום	צבי שמשוביץ		צ. שמשוביץ	פתח תקוה	שלומציון המלכה	4		03-9376250	zvish212@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון	000	דן שרון- א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9			dansharon@dansharon.co.il

(1) כתובת: קרית ים 29500 ת.ד. 5030.

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.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 68 מ"ר, בתוספת שטח של מרחב מוגן דירתי, כמשמעותו לפי חוק ההתגוננות האזרחית התשי"א-1951, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי החוק האמור.
מבן	חטיבת שטח התחום על ידי רחובות או מבני ציבור מכל עבריו.
תכנית בינוי ופיתוח למבן	תכנית בקנה מידה 1:500 לפחות המפרטת העמדת בניינים, עיצובם, מפלסי כניסה וחצר, פיתוח החצר, קירות תומכים וגדרות, חומרי גמר לבניין ולעבודות פיתוח, הסדרי חניה וכיו"ב וכן חתכים וחזיתות רחוב. תכנית בינוי ופיתוח למבן מאושרת ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 800 יח"ד (מתוכם 766 בבנייה רוויה והשאר סמי-רוויה), שטחי מסחר וכן, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

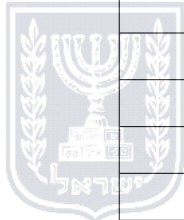
- לשנות את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים א', מגורים ב', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- חלוקה למגרשי מגורים וקביעת סיווג יעוד המגורים.
- קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.
- קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעה לפיתוח השטח: כבישים, תשתיות, גינון.
- יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראות בניה בהם.
- הוראות לפיתוח נופי בתחום המתחם.
- בקשה להקלה של קו בניין מ- 123 מ' ל-30 מ' עבור הדרך המקומית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509, 508

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	507 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
מגורים א'	22 - 18, 13 - 11
מגורים ב'	17 - 14
מגורים ד'	112 - 105, 103 - 101
מסילה מאושרת	600
שטח ציבורי פתוח	409 - 401

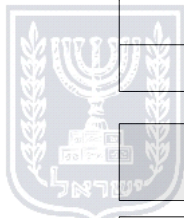


תכנון זמין
מונה הדפסה 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	505
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	504, 503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	22, 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	407, 405
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	508
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	407, 404, 402
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	504
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	409, 401
גבול מתחם	מגורים א'	22 - 18, 13 - 11
גבול מתחם	מגורים ב'	17 - 14
גבול מתחם	מגורים ד'	112 - 105, 103 - 101
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	600
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	409, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	108, 107
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	509
מבנה להריסה	דרך מוצעת	507
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
מבנה להריסה 2	מגורים א'	22, 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



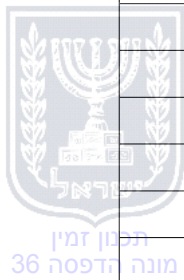
תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,803	3.77
מסילת ברזל מאושרת	2,615	2.05
קרקע חקלאית	118,306	92.94
שטח ציבורי פתוח	1,566	1.23
סה"כ	127,290	100

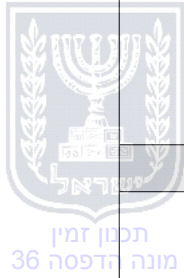
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.77	4,776.34	דרך מאושרת
29.43	37,248.4	דרך מוצעת
11.42	14,458.68	מבנים ומוסדות ציבור
8.10	10,256.05	מגורים א'
3.40	4,308.97	מגורים ב'
20.22	25,593.28	מגורים ד'
2.06	2,605.41	מסילה מאושרת
21.58	27,317.61	שטח ציבורי פתוח
100	126,564.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים - עד 3 קומות</p> <p>ב. מחסני דיירים</p> <p>ג. חניה</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה.</p> <p>ג. החניה תהיה תת קרקעי. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% מגודל תא השטח.</p> <p>ד. לכל מבני תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.1).</p> <p>ה. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיפים 6.3, 6.6 להלן.</p> <p>ו. תותר העברת יח"ד בשיעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למתחם שלם הכולל את תאי השטח הסמוכים בהסכמת הבעלים.</p> <p>ז. תותר הקמת מחסנים בגודל 6 מ"ר.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים - עד 4 קומות</p> <p>ב. מחסני דיירים</p> <p>ג. חניה</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה.</p> <p>ג. החניה תהיה תת קרקעי. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% מגודל תא השטח.</p> <p>ד. 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות (68 מ"ר שטח עיקרי)+שטח לממ"ד.</p> <p>ה. לכל מבני תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.1).</p> <p>ו. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיפים 6.3, 6.6 להלן.</p> <p>ז. תותר העברת יח"ד בשיעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למתחם שלם הכולל את תאי השטח הסמוכים בהסכמת הבעלים.</p> <p>ח. תותר הקמת מחסנים בגודל 6 מ"ר.</p> <p>ט. המחסנים יהיו במרתפים בלבד.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים - בניה רוויה, 12-19 קומות. (11 ק' מעל קומה מסחרית בתא שטח 101,102).</p> <p>ב. מחסני דיירים.</p>



4.3	מגורים ד'
	<p>ג. שירותי רווחה לדיירים. כגון: משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.</p> <p>ד. בתא שטח 101, 102 יותר מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>ה. בתחום מגרש 102 קיים עץ מסי' 29 להעתקה.</p> <p>ו. חניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה.</p> <p>דירות הגן יהיו עורפיות בלבד. הגיגון בחזית המבנה יהיה משותף.</p> <p>ג. כל החניה תהיה תת קרקעי. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% מגודל תא השטח.</p> <p>ד. 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות (68 מ"ר שטח עיקרי)+שטח לממ"ד.</p> <p>ה. לכל מבני תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.1).</p> <p>ו. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיפים 6.3, 6.6 להלן.</p> <p>ז. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב בתאי שטח 101, 102 לא יפחת מ- 4.5 מטר.</p> <p>ח. היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפרדה בין חדרי הפסולת למגורים והפסולת מבתי העסק. 2. מערכות המיזוג ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש לבניינים הגובלים. 3. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. <p>ט. תותר העברת יח"ד בשעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למתחם שלם הכולל את תאי השטח הסמוכים בהסכמת הבעלים.</p> <p>י. מתוך סה"כ שטחי השרות בקומת הכניסה, יוקצו לפחות 100 מ"ר לטובת דיירי הבניין.</p> <p>יא. המחסנים יהיו במרתפים בלבד.</p> <p>יב. בקומת הכניסה יוקצו שטחים בהיקף של 50% לפחות מקומת הקרקע לשימוש דיירי הבניין: לובי, מועדון דיירים, מחסן אופניים ועגלות וכו'.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מבני תרבות.</p> <p>ד. קהילה וספורט.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיו"ב.</p> <p>ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות.</p> <p>ד. יש להבטיח את מימוש כל הזכויות במגרש בשלב הגשת ההיתר הראשון למגרש, במידה ולא ימומשו כל זכויות הבנייה במגרש תוגש תכנית בינוי למיצוי כל הזכויות.</p>

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>א. גינון ונטיעות. ב. שבילים ודרכי גישה. ג. מגרשי משחק לילדים. ד. מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות ושירותים ציבוריים, קיר אקוסטי. ה. תחנות טרנספורמציה. ו. שבילי אופניים. ז. פתרונות לעליה לגשר הולכי רגל מעל המסילה - מדרגות, רמפות וכו' (בתאי שטח 401,409) כמסומן בתשריט.</p>	
<p align="center">הוראות</p> <p>4.5.2</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. תוואי השצ"פ נקבע בהתאם למירב העצים הבוגרים במתחם. שימור העצים יעשה לפי הנחיות האגרונום בסקר העצים. ב. לא תותר כריתת עצים אלא לפי הסקר דלעיל. ג. השצ"פים ישמשו גם לחלחול מי נגר של השכונה. השצ"פים בתאי שטח 406, 405 ישמשו לקליטת מי הנגר של השכונה לפי ההנחיות בנספח הניקוז. ד. ביצוע השטחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית מבני המגורים. ה. תכנית לפיתוח השצ"פ תכלול את מבנה חדר הטרנספורמציה (כאשר 2/3 מגובהו יהיה תת קרקעי ו 1/3 עילי). ו. העליה לגשר תשתלב בשצ"פ ובפני השטח ככל הניתן ולא תייצר מסה של קירות תמך צפופים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל. ב. חניה לאורך הדרך. ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p>	
<p align="center">הוראות</p> <p>4.6.2</p> <p align="center">דרכים</p> <p>א. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט. 1. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 2. רוחב שבילי אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'. 3. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה. ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. ג. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה</p>	<p align="center">א</p>



4.6	דרך מוצעת
<p>המקומית. ד. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו. עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודת נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>	
4.7	דרך מאושרת
	4.7.1 שימושים
	בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל.
	4.7.2 הוראות
4.8	מסילה מאושרת
	4.8.1 שימושים
<p>מסילה לפי מח/120. תאפשר גשר לעליה להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל המסילה. העליה והתמיכה של הגשר יפתרו על גבי השצפיים הסמוכים (תא שטח 401,409). בעת הקמת הגשר יבוצע תאום עם רכבת ישראל.</p>	
	4.8.2 הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		קדמי	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
	(1)	1	3	15		60	16040	982	0	1964	13094	6547	201		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	1	3	15		60	16493	1010	0	2020	13464	6732	202		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1)	1	3	15		60	3089	189	0	378	2522	1261	203		מבנים ומוסדות ציבור	
							35623	2181	0	4362	29080	14540		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	
60	(1)	1	3	13	5	60	1285	400	75	210	600	1440	11		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1231	12		מגורים א'	
60	(1)	1	3	13	5	60	1285	400	75	210	600	1550	13		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1211	18		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1191	19		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1240	20		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1240	21		מגורים א'	
48	(1)	1	3	13	4	60	1028	320	60	168	480	1210	22		מגורים א'	
408					34		8738	2720	510	1428	4080	10313		<סך הכל>	מגורים א'	
96	(1)	1	4	13	8	60	1820	640	120	336	724	1066	14		מגורים ב'	
96	(1)	1	4	13	8	60	1820	640	120	336	724	1118	15		מגורים ב'	
96	(1)	1	4	13	8	60	1820	640	120	336	724	1121	16		מגורים ב'	
96	(1)	1	4	13	8	60	1820	640	120	336	724	1028	17		מגורים ב'	
384					32		7280	2560	480	1344	2896	4333		<סך הכל>	מגורים ב'	
1008	(1)	2	12	47	84	45	16934	4712	0	4620	7602	3141	101		מגורים ד'	
							1975	1000	0	225	750		101	מסחר	מגורים ד'	
1008	(1)	2	12	47	84	45	17163	4941	0	4620	7602	3294	102		מגורים ד'	
							1975	1000	0	225	750		102	מסחר	מגורים ד'	
1356	(1)	2	12	42	113	45	21680	5231	0	6215	10234	3487	103		מגורים ד'	
852	(1)	2	19	67	71	45	14593	3915	0	4260	6418	2303	105		מגורים ד'	
576	(1)	2	13	46	48	45	10318	3094	0	2880	4344	1820	106		מגורים ד'	
576	(1)	2	13	46	48	45	10316	3092	0	2880	4344	1819	107		מגורים ד'	
576	(1)	2	13	46	48	45	10311	3087	0	2880	4344	1816	108		מגורים ד'	

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מ"ר	מ"ר				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר		עיקרי					עיקרי
852	(1)	2	19	67	71	45	14438	3760	0	4260	6418	2212	109		מגורים ד'
852	(1)	2	19	67	71	45	14438	3760	0	4260	6418	2212	110		מגורים ד'
576	(1)	2	13	46	48	45	10318	3094	0	2880	4344	1820	111		מגורים ד'
576	(1)	2	13	46	48	45	10316	3092	0	2880	4344	1819	112		מגורים ד'
8808					734		154776	43779	0	43085	67912	25743		<סך הכל>	מגורים ד'
							0	0	0	0	0	3551	401		שטח ציבורי פתוח
							100	0	0	100	0	7247	402		שטח ציבורי פתוח
							0	0	0	0	0	10525	403		שטח ציבורי פתוח
							1500	1400	0	100	0	1082	404		שטח ציבורי פתוח
							0	0	0	0	0	1245	405		שטח ציבורי פתוח
							100	0	0	100	0	822	406		שטח ציבורי פתוח
							0	0	0	0	0	1394	407		שטח ציבורי פתוח
							100	0	0	100	0	822	408		שטח ציבורי פתוח
							0	0	0	0	0	782	409		שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי שרות ושטחים עיקריים מקומות תחתונות לקומות עליונות.

ב. תותר תוספת זכויות בניה לחניה במידת הצורך.

ג. קווי הבניין לקומות התת-קרקעיות יהיו 0 מ' מגבול תא השטח, ובתנאי שישמר שטח לחול של 20% מתא השטח.

ד. בתאי שטח 102,101 קו הבניין יהיו 0 מ' לחזית הרחוב עד קומה 4, מקומה 4 קו הבניין יהיה מ- 2 מ' לחזית הרחוב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט, מתייחס לכלל קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בנינו לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 500.
- על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות.
 2. בינוי.
 3. מפלסי הכניסות לבתים.
 4. גינון ותאורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הבינוי ופיתוח למבנן בשלמותו, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 250. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.
 3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.
 5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.
 6. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
 7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, יהיו קשיחים ועמידים.
- ג. בקשה להיתר עבור תא שטח, תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 1: 100.
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
 3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
 4. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
 5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פרוט מיקום, חומר ופרט.
 6. הקצאת מקום מתאים לכל תא שטח לצוברי גז לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
 7. בתאי שטח בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הועדה המקומית, בין היתר, בנושאים הבאים:
1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
 2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
 3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא:
1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.






תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>2. תאום ואישור שרותי הכבאות.</p> <p>3. תאום עם אגף הביוב והניקוז בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספחים הרלוונטיים.</p> <p>4. התאמת המערכת האזורית לביוב: הגדלת קו הסניקה מתחנת השאיבה "רמלוד" למט"ש איילון, שדרוג תחנת השאיבה "רמלוד", הרחבה והשלמת שדרוג מט"ש איילון המהווה פתרון הקצה לביוב עבור באר יעקב כולה ועבור תלמים בפרט.</p> <p>5. שדרוג קו הסניקה מתחנת השאיבה הדרומית לביוב ועד לנקודת הקצה לקו הגרביטציוני ברחוב רבין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמתו והפעלתו של מאגר מים ופיתוח מערכת הביוב, סניקה וכל הנדרש לטובת הבטחת תפעול תקין של מערכות המים והביוב הנדרשות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה שדרוג תחנת שאיבת שפכים צפונית ראשית ניר צבי.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה חיבור בפועל למט"ש איילון המשודרג.</p> <p>9. תאום עם אגף המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.</p> <p>10. העתקת קו מקורות החוצה את השכונה בתיאום מול חברת "מקורות".</p> <p>11. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת.</p> <p>12. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות.</p> <p>13. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה עבור מבנים יהיה להטמעת ביצוע ההנחיות האקוסטיות לפי הנספח האקוסטי של תכנית זו.</p> <p>ז. מסמכי הבקשה למתן היתר בניה יכללו בין היתר חוות דעת סביבתית בה יפורטו ההיבטים הבאים:</p> <p>מניעת רעש - יבוצע חיזוי של כל מוקדי הרעש הנגרם ע"י הפרויקט לבנייני המגורים.</p> <p>מניעת זיהום אוויר - תתבצע בדיקה של כל מוקדי זיהום האוויר בתחום הפרויקט כגון: מתקני מיזוג אוויר, גנרטור חירום, פעילות עסקית וכו'.</p> <p>יוצגו פתרונות לטיפול מניעת זיהום אוויר מכל המקורות ובמיוחד מעסקי מזון, מנדפים של העסקים יתחברו למערכת טיהור אוויר ופתחי פליטה מהם יהיו בנקודות המרוחקות ביותר מחלונות המגורים ע"מ להימנע ממטרדי ריחות.</p> <p>תינתן הנחיה בדבר אורור החניונים התת קרקעיים.</p> <p>טיפול בשפכים - תתבצע בדיקה של מקורות הזרמת שפכים הדורשים הצבת מתקני קדם טיפול ותינתן התייחסות בהתאם.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה הריסת המבנים הקיימים עליו.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
15.	<p>תנאי להיתר בניה בתחום החממות בתא שטח 202 יהיה סקר זיהום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>
6.3	הוראות בינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>(1) הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבנן תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>(2) באזורי המגורים יותרו דירות גן בקומת הקרקע. דירות הגן והחצר הצמודה להן, יסומנו בתוכנית בינוי ופיתוח למגרש.</p> <p>(3) באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p>

<p>6.4 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>באזורי המגורים החניה תהיה חניה תת קרקעית. הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה בתוספת 10% מקומות חניה לחניות אורחים.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>(1) ביצוע מערכות המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים לתכנית. (2) תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. (3) כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים. לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. (4) תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012". (5) לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. (6) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח האמצעים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגנות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים. (7) ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר. (8) ככל הניתן, יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים וכן, אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. (9) ככל הניתן, יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים, כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 מ"מ ומעליו שכבת גננית. (10) ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.6 הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>(1) מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב וניתן לבנות גם בתחום שבין קו תא השטח לקו הבניין. חדר האשפה ייבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית. (2) בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח. לחילופין, בשלב היתר הבניה יסומן מיקום המתקן לקו חלוקת גז במידת הצורך. (3) אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>(1) כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ומסומנים בתשריט המצורף. העצים המיועדים לשימור, אסורה הפגיעה בהם או עקירתם. (2) העצים המיועדים להעתקה, יועתקו להנחת דעת פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>(1) בתא שטח 401 יוקם קיר אקוסטי לפי ההנחיות בנספח האקוסטי ובנספח הנופי. (2) בתאי שטח 105-112 יפורטו הדרישות האקוסטיות המצוינות בנספח האקוסטי כתנאי להיתר בניה. הקיר האקוסטי ייבנה בגבול השצ"פ מס' 401 בין הכביש המקומי לבין מסילת הברזל וישולב עם תכנון נופי של הרצועה הירוקה. הקיר יבוצע עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי ונספח הנוף. (3) נדרש לתאם את המיקום וביצוע קיר אקוסטי עם רכבת ישראל. (4) מיגון דירתי יינתן בכל החזיתות המזרחיות, הדרומיות והמערביות עפ"י נספח מיגון אקוסטי במתחם מגורים מקומה 5 עד 19 - מגרש 105 מקומה 6 עד 13 - מגרשים 106-108, ומגרש 111 מקומה 6 עד 19 - מגרשים 109-110 מקומה 5 עד 13 - מגרש 112</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>(1) בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 20%. לפחות במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטח המחלחל יהיה שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו. (2) מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל. (3) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום. (4) אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם. (5) ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p>	
<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

פסולת בניין	6.13
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה- הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>תנאי למתן היתר אכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכות הסביבה, היחידה הסביבתית.</p> <p>תתאפשר הקמת מגרסה תוך תאום עם המשרד להגנת הסביבה ונקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>יש לעשות שימוש חוזר בפסולת בניין.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית של פ"ת.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.15
<p>עבודות ההקמה</p> <p>מניעת מטרדים בעת ההקמה בנושא רעש :</p> <ol style="list-style-type: none"> עבודות ההקמה והבניה יבוצעו עפ"י דרישות החוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון התשע"א, 2010. ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט, 1979 ולא יעלה על 80Db. שעות העבודה באתר יהיו בין 00:00-19:00 בלבד. טרם ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט יוגש לאישור מהנדס הרשות מסמך מפורט לביצוע אשר יכלול רשימת כלי העבודה וחישובים מפורטים של מרחקים וזמני עבודה נדרשים לעמידה בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. <p>שטחי התארגנות :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית מיקום שטחי התארגנות ומחנות קבלן שתכלול סימון שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, פסולת בניין, פסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום (הצבת מאצרות), מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז ותשטיפים ודרכי התנועה של המשאיות וכלי הרכב והרחקתם משכונות המגורים ככל הניתן.</p>	



6.16**בניה ירוקה**

מומלץ כי בקשות להיתר בניה תכלולנה התייחסות להיבטים שך בניה בת קיימא כגון: העמדת המבנים, שימור אנרגיה (הצללה, בידוד, אוורור), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע ועוד.

6.17**זיקת הנאה**

תקבע זיקת הנאה לציבור/שביל בין מגרשים 107 ל-108 ברוחב של 4 מ'.

6.18**בטחון ובטיחות**

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 גובה המגנליה ומיכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 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 עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו +190 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא 2/4 ואין לחרוג ממנו.

הגובה המרבי למיכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

ג. ייעודים 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. מונה הדפסה 36

ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מתאריך מתן התוקף.