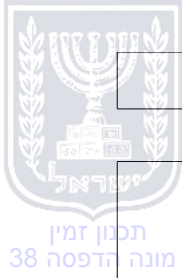


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0639260

תלמים מזרח - באר יעקב



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/02/2019

להפקיד את התכנית
לילה ב"ב 30/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית תלמים מזרח היא המשך של תכנית תלמים וכן, של פרויקט "חתני פרס ישראל" וכמתחברת למרקם הרחובות של הישוב תלמי מנשה.
התכנית כוללת כ- 519 יח"ד, מבני ושטחי ציבור. בתכנית תמהיל יח"ד הכולל בתים בגובה של 6-19 קומות.
התכנית כוללת חיבור הרחוב הראשי לכביש 200 וכן, פארק ליניארי המתחבר לשטח הציבורי הפתוח בתכנית תלמים ובפרויקט חתני פרס ישראל ומתחברת לתחנת הרכבת של באר יעקב.
בתוכנית ישנו מבנה המיועד לשימור, מפקדת חסן סלאמה, אתר מורשת מלחמת העצמאות לפי תמ"א 21, והתוכנית כוללת הוראות בנוגע לשימור המבנה והשימוש בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תלמים מזרח - באר יעקב

מספר התכנית 455-0639260

1.2 שטח התכנית 107.053 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



מציפה אפק	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
186000	קואורדינאטה X	
649000	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום
צפונית למסילת הברזל.
דרומית לתלמי מנשה.
מזרחית לפרויקט תלמים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חתני פרס ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3837	מוסדר	חלק		27-28
3840	מוסדר	חלק		4, 6
4349	מוסדר	חלק		1-2

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
14/07/2004	3408	5314	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/170. הוראות תכנית מח/170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/170
03/06/1982		2820		החלפה	ממ/825



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 בינוי	11:03 16/09/2019	יחיאל קורין	12/09/2018	1		מנחה	אדריכלות
לא	דו"ח אקוסטי	12:38 30/10/2019	יולי קלר	12/06/2018	7		מנחה	אקוסטיקה
לא	תוכנית אקוסטיקה	12:39 30/10/2019	יולי קלר	12/09/2018	1		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח ביוב	10:30 16/09/2019	סירקין בוכנר קורנברג	12/09/2018	1		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - חוברת	16:02 05/09/2019	סירקין בוכנר קורנברג	01/09/2018	12		מנחה	מים
לא	נספח מים	10:31 16/09/2019	סירקין בוכנר קורנברג	12/09/2018	1		מנחה	מים
לא	תכנית ניקוז	12:46 05/11/2019	גל גרונר	12/09/2018	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - מלל	12:35 05/11/2019	גל גרונר	18/10/2018	26		מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	10:44 16/09/2019	עמי צרויה	12/09/2018	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	09:34 14/07/2019	יורם וגשל	12/09/2018	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	10:43 16/09/2019	עמי צרויה	08/07/2019			מנחה	סביבה ונוף
לא	תיק תיעוד מקדים - מפקדת הקצינים	14:15 05/09/2019	משה שפירא	02/10/2018	47		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תוכנית תנועה	10:54 16/09/2019	גל גרונר	12/09/2018	1		מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15:59 18/10/2018	שגיא שרייבר	06/09/2018	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	תל אביב- יפו	(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	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632074	davida@mami.gov.il

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8559111		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר' נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(2)	3	03-5171208		kavnof@gmail.com
מהנדסים	יועץ תשתיות	סירקין בוכנר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	(3)	14	03-9239003		Office@sbk-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון		דן שרון-א.ב. מתכניים בע"מ	חיפה	(4)	9	04-8334474		dansharon@dansharon.co.il
מר'	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	(5)	10	02-5903443		zevbar@012.net.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il
ד"ר	יועץ אקוסטי	יולי קלר		דרי יולי קלר בע"מ	קרית ים	(6)		04-8759875		keller.july@gmail.com
מר'	אגרונום	יורם וגשל		חיבת ציון	הראשונים			04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	משה שפירא		שפירא אדריכלים	ירושלים	(5)	38	02-6255520		shapiroarc@gmail.com

(1) כתובת: טירת הכרמל.

(2) כתובת: תל אביב.

(3) כתובת: פתח תקווה.

(4) כתובת: חיפה.

(5) כתובת: ירושלים.

(6) כתובת: קרית ים, 29500.

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
מבן	חטיבת שטח התחום על ידי רחובות או מבני ציבור מכל עבריו.

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- 519 יח"ד, שטחי מסחר וכן, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לשנות את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית, ודרך מאושרת למגורים ב', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

2. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.

3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

4. קביעת הוראות שימור למבנה הקצינים "מפקדת חסן סלאמה".



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	58 - 50
מגורים ד'	108 - 100
מתקנים הנדסיים	608
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	607 - 600
דרך מאושרת	800
דרך מוצעת	805 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	803, 801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	50
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	803, 801
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	608
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	608
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	803
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107, 106
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	605
חזית מסחרית	מגורים ד'	102
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,598	5.24
קרקע חקלאית	101,338	94.77
סה"כ	106,936	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,597.92	5.23

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.67	25,310.72	דרך מוצעת
23.81	25,465.15	מבנים ומוסדות ציבור
9.68	10,346.82	מגורים ב'
15.03	16,075.59	מגורים ד'
3.23	3,449.03	מתקנים הנדסיים
19.35	20,688.86	שטח ציבורי פתוח
100	106,934.08	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מחסני דיירים ג. חניה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה. ג. החניה תהיה תת קרקעית. ד. לכל מבנן תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.1). ה. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.2 להלן. ו. המחסנים יהיו במרתפים בלבד. ז. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי. ח. בגבול בין מגרשים 106-107 תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ברוחב 4 מ', עבור שביל מעבר להולכי רגל, כמסומן בתשריט.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מחסני דיירים. ג. שירותי רווחה לדיירים. כגון: משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ד. חניה. ה. בתא שטח 102 יותרו שימושי מסחר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה. דירות הגן יהיו עורפיות בלבד. הגינון בחזית המבנה יהיה משותף. ג. כל החניה תהיה תת קרקעית. ד. לכל מבנן תוכן תכנית בינוי ופיתוח כתנאי לקבלת היתר בניה (כמוגדר בסעיף 6.1). ה. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.2 להלן. ו. המחסנים יהיו במרתפים בלבד. ז. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי. ח. חניה תפעולית בתא שטח 102 תתוכנן תוך דגש על היבט הבטיחות וע"פ הנחיות ותקנות רלוונטיות. ט. המסחר בתא שטח 102 יותר בקומת הקרקע ולא ייהווה מטרד לשימוש העיקרי במבנה ובהתאם לאישור היחידה הסביבתית.

4.2	מגורים ד'
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך. ב. מבני דת. ג. מבני תרבות. ד. קהילה וספורט. ה. מבנה לשימור. ו. מסחר בתא שטח שטח 400, בהתאם להוראות בסעיף 4.3.2 ו'</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן. ב. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיוב'. ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להוראות המרחביות. ד. היתר הבניה יכלול את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש. ה. בתוך תא שטח מס' 400 ישולב מבנה הקצינים הקיים כמבנה לשימור ופיתוח. המבנה מוגדר כאתר לשימור- מפקדת חסן סלאמה לשעבר ועליו יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח תא השטח ילווה ביועץ שימור כולל התייחסות למפלסי הקרקע הטבעיים כך שתתאפשר נגישות מירבית למבנה השימור 2. המבנה לשימור יהווה חלק ממתחם מבני הציבור והחינוך ותתאפשר גישה ישירה ככל האפשר בינו לבין המבנים החדשים בתא שטח זה. 3. המבנה לשימור יהיה נגיש לציבור הרחב, לפחות בחלק משעות היום, ככל הניתן. 4. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר ע"פ כל דין לרבות שינוי פנימי במבנה תותנה בהגשת תיק תיעוד. 5. לא תותר הריסת המבנה לשימור. 6. למרות האמור בסעיף ה 5 לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהאתר המקורי בכפוף להמלצת אדריכל שימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. 7. במבנה לשימור לא יותרו תוספות בניה ו/או שינויים בצורתו החיצונית שיש בהם לפגוע באופיו או בצורתו הארכיטקטונית. 8. הועדה המקומית רשאית להתיר, בכפוף להמלצת אדריכל שימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד, שינויים פנימיים ו/או תוספות בניה מינימליות, הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פודעים בערכי השימור. 9. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר השימור לרבות חומרי בניה מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'. יש להתיר לפחות בחלק מחזיתות המבנה את פגיעות הקליעים כעדות לקרבות שהתחוללו במקום. 10. מיקום ומרחק הבניה החדשה מהמבנה לשימור בתא שטח 400 ייקבע בהתאם למימצאי תיק התיעוד המלא, ובהתאם להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית. הבניה החדשה תמוקם באופן שלא תהווה פגיעה במטרות השימור, ותוך התחשבות באופיו של המבנה לשימור, במיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו תוך שמירה על מבט אילו מכיוון הרחוב במזרח. 11. שיקום האתר ייעשה ע"פ ממצאי תיק התיעוד. הועדה רשאית לקבוע תנאים בהיתר בנוגע לנושאים כגון: פרטי גמר, אופן ביצוע העבודות, שימוש בחומרי בניה וחומרי גמר, הסדרת מערכות טכניות לרבות הסרת אנטנות ואלמנטים לא מקוריים, שילוט, עיצוב החללים הציבוריים



4.3

מבנים ומוסדות ציבור

- לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס למבנה לשימור והן ביחס לסביבה הקרובה.
12. מתקנים טכניים באתר יותקנו בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
13. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
14. לא תתאפשר חפירת מרתף ו/או חניה מתחת למבנה לשימור.
15. במבנה לשימור או בסביבתו ישולב שילוט היסטורי המתאר את תולדות המקום.
- ו. בתא שטח 400 יתאפשר שימוש נלווה עבור מסחר בהיקף של עד 20%. שימושי המסחר ובניית המבנה למסחר יותנו בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי או בתחום מבנה לשימור. המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ז. בתא שטח מס' 400 ימוקמו שימושי הספורט בחלק הדרומי של המגרש.
- ח. עבור מגרשים 400-401 יתוכננו מפרצי העלאת והורדת נוסעים לפי נספח התנועה.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

- א. גינון ונטיעות.
- ב. שבילים ודרכי גישה.
- ג. מגרשי משחק לילדים.
- ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי.
- ה. שבילי אופניים.
- ו. איזורי ישיבה
- ז. הצללות
- ח. בשצ"פ 600 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
- ט. בשצ"פ 607 יותר הקמת מבנה מנוחה, תחנת ריענון לנהגי תחב"צ.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- 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. ביצוע השטחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית מבני המגורים.
- ד. פיתוח השצ"פ בתא שטח 600 יכלול פיתוח נופי שיאפשר איגום לקליטת והשהיית מי נגר עילי בנפח של כ-320 מ"ק בשטח של 950 מ"ר לפחות, עודפי הנגר יועברו בתעלת ניקוז עד לחיבור אל תעלת הרכבת הצפונית. בהתאם למופיע בנספח הניקוז ובדו"ח ניהול מי נגר לתכנית.
- ה. תוכניות מפורטות לביצוע אגני ההשהייה והחלחול תידרשנה לאישור לביצוע ע"י רשות הניקוז.
- ו. בתא שטח 600 התכנית לפיתוח השצ"פ תכלול את מבנה חדר הטרנספורמציה (כאשר 2/3 מגובהו יהיה תת קרקעי ו 1/3 עילי).
- ז. בתא שטח 601 תירשם זיקת הנאה למעבר רכב על מנת לאפשר דרך גישה מדרך מס' 1 אל שטח בריכת האיגום, כמסומן בתשריט.
- ח. פיתוח השצ"פ בתא שטח 606 יכלול פיתוח נופי שיאפשר איגום לקליטת והשהיית נגר עילי.

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.5.1</p>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל. ב. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p>
<p style="text-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 בד 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 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, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>
<p>בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.6.2</p>
<p style="text-align: center;">מתקנים הנדסיים</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>
<p>א. בריכת מי שתייה ב. מתקן שאיבה, כולל מערכת משאבות ג. שטחי התארגנות זמניים לצורך הקמת המתקן ההנדסי</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות בנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד. קוטר בריכת המים המקסימלי הינו 40 מ'. נפח בריכת המים המקסימלי הינו 6000 מ"ק. ב. במסגרת תכנון מפורט תוכן חוות דעת אקוסטית.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



מתקנים הנדסיים	4.7
<p>ג. תותר הקמת קומה תת קרקעית למתקן השאיבה.</p> <p>ד. מעל גג הבריכה יותר הקמת מעקה גג מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ה. גינון ונטיעת עצים יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לעניין.</p> <p>ו. שטח ההתארגנות כולל עירום זמני של עפר, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים ובלבד ששטח הבניה באתר ההתארגנות לא יעלה על 500 מ"ר. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת הבריכה, והשטח יושב לקדמותו.</p> <p>ז. הגדרות המקיפות את שטח המתקן ההנדסי יהיו גדרות מתכת לפי התקן כולל נטיעות וצמחייה לאורך הגדר.</p> <p>ח. הכניסה לשטח המתקן ההנדסי תהיה מכביש 1 דרך זיקת הנאה למעבר רכב בתא שטח 601. תותר הקמת דרך גישה לתפעול ואחזקה של מתקן השאיבה ובריכת המים</p>	



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



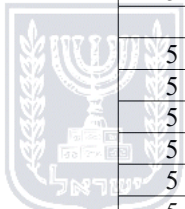
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	1	6	20	11	60	215.4	2552	880	165	462	1045	1185	50		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	215.4	2552	880	165	462	1045	1185	51		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	237	2552	880	165	462	1045	1077	52		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	236.7	2552	880	165	462	1045	1078	53		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	206.3	2552	880	165	462	1045	1237	54		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	216.8	2552	880	165	462	1045	1177	55		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	230.1	2552	880	165	462	1045	1109	56		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	225	2552	880	165	462	1045	1134	57		מגורים ב'
5	5	5	1	6	20	11	60	216.6	2552	880	165	462	1045	1178	58		מגורים ב'
5	5	5	2	19	70	71	45	669.4	15798	4793	0	4260	6745	2360	100		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	502.1	9790	2970	0	2640	4180	1950	101		מגורים ד'
5	(1)0	5	2	12	47	41	45	487.9	9548	2768	0	2460	3895	1957	102		מגורים ד'
										75		50	300		102	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	599.5	9790	2970	0	2640	4180	1633	103		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	585.5	9790	2970	0	2640	4180	1672	104		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	649.2	9790	2970	0	2640	4180	1508	105		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	634.9	9790	2970	0	2640	4180	1542	106		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	583.8	9790	2970	0	2640	4180	1677	107		מגורים ד'
5	5	5	2	12	47	44	45	546	9790	2970	0	2640	4180	1793	108		מגורים ד'
5	5	5	1	3	15		60	295	45217.6	2299.2	0	4598.4	38320	15328	400		מבנים ומוסדות ציבור
												613	2452		400	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	1	3	15		60	295	29986.75	1524.75	0	3049.5	25412.5	10165	401		מבנים ומוסדות ציבור
													200	10881	600		שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי	
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												שטח ציבורי פתוח	
					7				1860		200		1660	3453	608		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי
					קדמי
132	5	50			מגורים ב'
132	5	51			מגורים ב'
132	5	52			מגורים ב'
132	5	53			מגורים ב'
132	5	54			מגורים ב'
132	5	55			מגורים ב'
132	5	56			מגורים ב'
132	5	57			מגורים ב'
132	5	58			מגורים ב'
852	5	100			מגורים ד'
528	5	101			מגורים ד'
492	0 (1)	102			מגורים ד'
		102	מסחר		מגורים ד'
528	5	103			מגורים ד'
528	5	104			מגורים ד'
528	5	105			מגורים ד'
528	5	106			מגורים ד'
528	5	107			מגורים ד'
528	5	108			מגורים ד'
	5	400			מבנים ומוסדות ציבור
		400	מסחר		מבנים ומוסדות ציבור
	5	401			מבנים ומוסדות ציבור
		600			שטח ציבורי פתוח
		607			שטח ציבורי פתוח
		608			מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

ב. תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% מגודל תא השטח.

ג. תותר העברת יח"ד בשיעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למתחם שלם הכולל את תאי השטח הסמוכים.

ד. במגורים ב' תותר הקמת מחסנים בגודל 6 מ"ר.

ה. במגורים ב' וד' - 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות (68 מ"ר שטח עיקרי)+שטח לממ"ד.

ו. בתא שטח 102 קו הבניין יהיה 0 מ' לחזית הרחוב עד קומה 4, מקומה 4 קו הבניין יהיה מ- 2 מ' לחזית הרחוב.

ז. בתא שטח 400, במבנה לשימור זכויות הבניה הן בהתאם לשטח המבנה הקיים. תותר תוספת של עד 10 מ"ר הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינה פוגעת בערכי השימור.

ח. בתא שטח 400 יתאפשר שימוש נלווה עבור מסחר בהיקף של עד 20%. שימושי המסחר ובניית המבנה למסחר יותנו בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי או בתחום מבנה לשימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ- 500:1.
- 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- 250:1. 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 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.
 2. תאום ואישור שרותי הכבאות.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<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", התחלת ביצוע הרחבת/שדרוג מט"ש איילון המהווה פתרון הקצה לביוב עבור באר יעקב כולה ועבור תלמים בפרט.</p> <p>5. תחילת שדרוג קו הסניקה מתחנת השאיבה הדרומית לביוב ועד לנקודת הקצה לקו הגרביטציוני ברחוב רבין.</p> <p>6. תחילת הקמה והפעלה של מאגר מים ופיתוח מערכת הביוב, סניקה וכל הנדרש לטובת הבטחת תפעול תקין של מערכות המים והביוב הנדרשות.</p> <p>7. תחילת שדרוג תחנת שאיבת שפכים צפונית ראשית ניר צבי.</p> <p>8. השלמת חיבור מתחם ביה"ח אסף הרופא (מרכז שמיר) למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>9. תחילת ביצוע חיבור בפועל למט"ש אילון המשודרג.</p> <p>10. תאום עם אגף המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הינו תחילת ביצוע העתקת קו מקורות החוצה את השכונה בתיאום מול חברת "מקורות".</p> <p>12. תנאי להיתר בניה הינו תחילת ביצוע בריכת מים אזורית וקו מקורות.</p> <p>13. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת.</p> <p>14. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות.</p> <p>15. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנספורמציה.</p> <p>16. תנאי לאישור תוכנית מפורטת לדרך הגישה והחיבור לכביש 200 יהיה תיאום עם חברת נתיבי איילון.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה ראשון הינו התחלת ביצוע החיבור לכביש 200.</p> <p>18. במסגרת העבודות להסדרת השטח הכלוא בין גבול התוכנית באזור דרך הגישה המזרחית לבין כביש 200, יש להסדיר תעלת ניקוז אשר תנקז את השטח הכלוא ותעביר את הנגר עד לחיבור אל תעלת הרכבת הצפונית.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה הינו פינוי פסולת ככל שקיימת בהתאם להוראות החוק לאתר מוסדר.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה עבור מבנים יהיה להטמעת ביצוע ההנחיות האקוסטיות לפי הנספח האקוסטי של תכנית זו.</p> <p>1. תנאי להיתרי בנייה למגורים בתאי שטח 100-102 יהיה הקמת קיר אקוסטי בשצ"פ, בהתאם להוראות המסמך האקוסטי.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך מהוראה קודמת 6.1 :</p> <p>-----</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 הפרוייקט לבנייני המגורים.</p> <p>מניעת זיהום אוויר - תתבצע בדיקה של כל מוקדי זיהום האוויר בתחום הפרוייקט כגון: מתקני מיזוג אוויר, גנרטור חירום, פעילות עסקית וכו'.</p> <p>יוצגו פתרונות לטיפות 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 אוורור החניונים התת קרקעיים.</p> <p>טיפול בשפכים - תתבצע בדיקה של מקורות הזרמת שפכים הדורשים הצבת מתקני קדם טיפול</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ותינתן התייחסות בהתאם.

ח. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה הריסת המבנים הקיימים עליו. חריג לסעיף זה הינו המבנה לשימור בתא שטח 400, כמצוין בתשריט התכנית ונספחיה.

ט. תנאי להוצאת היתר בנייה ל-100 יחידות הדיור האחרונות הינו תחילת ביצוע בפועל של שימור המבנה לשימור בתא שטח 400.

י. תנאי להוצאת היתר בנייה בתוכנית הינו ביצוע תשתיות ניקוז של תוכניות גובלות, לרבות תעלות ניקוז וצנרת ניקוז תת-קרקעית.

יא. תנאי לתוספת קומות או גובה למבנה יהיה בתאום עם משרד הביטחון.

6.3

הוראות בינוי

1) הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבן תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.

2) באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר עמידים אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.

3) ככל הניתן לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.

6.4

דרכים תנועה ו/או חניה

באזורי המגורים החניה תהיה חניה תת קרקעית ובתחומי המגרש. החניה תהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות 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

	<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>9) ככל הניתן, יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים, כך שיהוו שטחי שהייה 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 ואו טוף וכדי בעובי 50 מ"מ ומעליו שכבת גננית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.6</p> <p>הוראות פיתוח</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.</p> <p>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.</p> <p>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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.7</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור ישולבו בייעוד המתוכנן ובמדרכה</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>ב. בשלב ההיתר יבחנו העצים אשר נפגעו בשריפה לקביעת ערכיותם ובהתאם, אפשרות שילובם בתכנון.</p>	
אקוסטיקה	6.8
<p>1) עבור תא שטח 400- בעת הוצאת היתר הבניה יוגש דוח אקוסטי מפורט למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ויוקם קיר אקוסטי בגובה וברמת מיגון שייקבעו בהתאם להנחיות בדוח האקוסטי ובנספח הנופי.</p> <p>2) בתאי שטח 105-100 יפורטו הדרישות האקוסטיות המצוינות בנספח האקוסטי כתנאי להיתר בניה.</p> <p>הקיר האקוסטי ייבנה בגבול השצ"פ מס' 607 בין הכביש המקומי לבין מסילת הברזל וישולב עם תכנון נופי של הרצועה הירוקה. הקיר יבוצע עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי ונספח הנוף.</p> <p>3) נדרש לתאם את המיקום וביצוע קיר אקוסטי עם רכבת ישראל.</p> <p>4) מיגון דירתי יינתן בכל החזיתות המזרחיות, הדרומיות והמערביות עפ"י נספח מיגון אקוסטי במתחם מגורים</p> <p>מקומה 3 עד 19 - מגרש 100,</p> <p>מקומה 3 עד 12 - מגרשים 101-102.</p> <p>5) מיגון דירתי יינתן בכל החזיתות הדרומיות עפ"י נספח מיגון אקוסטי במתחם מגורים</p> <p>מקומה 5 עד 12 - מגרש 103,</p> <p>קומה 12 - מגרש 104-105.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<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.</p> <p>השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.</p> <p>2) מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>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</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>תהום.</p> <p>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.</p> <p>5) ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>6) פיתוח השצ"פ בתאי שטח 600 ו-601 יכלול פיתוח נופי שיאפשר פתרון השהיית מי נגר עילי, עודפי הנגר יועברו בתעלת ניקוז עד לחיבור אל תעלת הרכבת הצפונית. בהתאם למופיע בנספח הניקוז ובדו"ח ניהול מי נגר לתכנית.</p> <p>7) פיתוח השצ"פ בתא שטח 606 יכלול פיתוח נופי שיאפשר איגום לקליטת והשהיית נגר עילי</p>	<p>6.9</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.12</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין וכן פסולת הקיימת בתחום השטח יש לפנות בהתאם להוראות החוק ולאתר מוסדר.</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (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>	<p>6.13</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <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>	<p>6.14</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>עבודות ההקמה</p>	<p>6.15</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.15

מניעת מטרדים בעת ההקמה בנושא רעש :

1. 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.
2. ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ל"ט, 1979 ולא יעלה על 80Db.
3. שעות העבודה באתר יהיו בין 00:00-19:00 בלבד.
4. טרם ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט יוגש לאישור מהנדס הרשות מסמך מפורט לביצוע אשר יכלול רשימת כלי העבודה וחשובים מפורטים של מרחקים וזמני עבודה נדרשים לעמידה בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות.

שטחי התארגנות :

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.

בניה ירוקה

6.16

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

בטחון ובטיחות

6.17

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 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן 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.

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

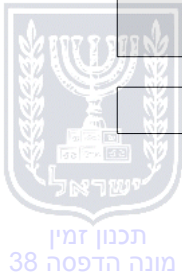
6.17	בטחון ובטיחות
	ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
6.18	בנין לשימור
	מבנה מפקדת חסן סלמה על פי תכנית תמא/21 מיועד לפי סעיף 5 א (טיפול באתר) לשימור דרגה ב'. יוכן תיק שימור, המבנה ישולב בתוך המגרש הציבורי והתכנון יאפשר גישה ישירה למבנה מצירי ימין התנועה ההיקפית. השימושיים האפשריים במבנה יכללו: מסחר בקומת הקרקע, ספרייה, שימושי תרבות וחינוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

.7	ביצוע התכנית
	7.1 שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	תוך 10 שנים מתאריך מתן התוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38