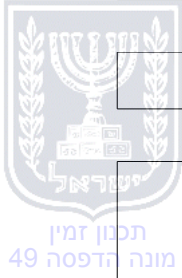


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0186924

אקליפטוסים-באר יעקב



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	מצפה אפק
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/08/2021

לאשר את התוכנית

21/12/2021

*ליה בינז*

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

שכונת האקליפטוסים ממוקמת בלב שכונת באר יעקב במתחם ממנו מתפנה בית החולים הפסיכיאטרי. המתחם משתלב במירקם העירוני ובתכנית המתאר החדשה של באר יעקב. השכונה כוללת 1380 יח"ד, 100 יח"ד בשכירות, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. הבינוי כולל 25% יח"ד קטנות בכל מגרשי המגורים ומורכב מטיפולוגיות בניה מ 9-18 קומות. הבינוי מקיף שטח ציבורי פתוח הכולל עצים רבים לשימור ביניהם עצי אקליפטוסים בוגרים אשר יעשירו את המרחב הציבורי הפתוח. מערכת הדרכים מתקשרת לדרכים הקיימות ומשלימה את המרקם העירוני של באר יעקב. כל החניה למגורים מתוכננת כתת קרקעית. וכן, חניה נוספת למבקרים לאורך הדרכים והשצ"פים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית אקליפטוסים-באר יעקב

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית 455-0186924

מספר התכנית

שטח התכנית 133.635 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
	קואורדינאטה X	184100
	קואורדינאטה Y	649300

1.5.2 תיאור מקום  
צפונית לכביש 431 ומערבית לשדרות יצחק רבין.  
מתחם ביה"ח הפסיכיאטרי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

### 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
3785	מוסדר	חלק		20
4041	מוסדר	חלק	24, 69-70	87, 275, 278

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

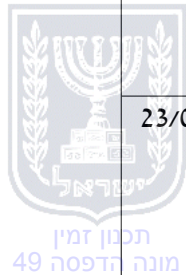
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
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
24/12/2009	1088	6036		החלפה	ממ/1517/א
03/06/1982		2820		החלפה	ממ/825
01/04/2019	9359	8180		החלפה	455-0161489
04/01/1968		1424		החלפה	ממ/796
13/07/1978		2453		החלפה	ממ/796/1



## 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	סקר סיסמי	12: 56 13/12/2021	אורי דור	19/09/2021	25		מנחה	סקר סיסמי
לא	נספח פרוגרמתי	11: 59 14/12/2020	זאב ברקאי	09/11/2020	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר קרקע היסטורי ותוכנית לסקר משולב לקרקע ולגזי קרקע	13: 48 14/12/2021	רן קליק	13/11/2021	55		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	דו"ח אקוסטי	12: 00 15/12/2020	דרי יולי קלר	19/09/2019	11	1: 1250	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח אקוסטי - תכנית	16: 14 08/12/2021	דרי יולי קלר	19/10/2021	1	1: 1250	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח מים וביוב - תכנית	16: 15 08/12/2021	יאיר קורנברג	05/12/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - חוברת	16: 37 05/12/2021	יאיר קורנברג	15/12/2021	11	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	16: 16 08/12/2021	יחיאל קורין	08/12/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	16: 36 08/12/2021	עמי צרויה	08/12/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	16: 16 09/12/2021	גל גרונר	03/11/2021	33	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	14: 34 13/12/2021	גל גרונר	29/11/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	10: 50 06/12/2021	יורם וגשל	21/10/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - טבלה	10: 51 06/12/2021	יורם וגשל	21/10/2021	14	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מתחמי	13: 13 17/02/2021	משה שפירא	17/02/2021	82	1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	16: 25 08/12/2021	גל גרונר	08/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	דו"ח מיקרו אקלים	13: 41 14/12/2021	רן קליק	20/12/2020	30	1: 1250	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	מצב מאושר	15: 26 06/12/2021	אלדב נטוביץ	06/12/2021	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



תכניון זמין  
מונה הדפסה 49



תכניון זמין  
מונה הדפסה 49

**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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-6732000	03-6732074	

**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	דרך בגין	125	03-6732000	03-6732074	davida@land.gov.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	יחיאל קורין	20699	יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090	03-6701304	korin@korin. co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5672021		zevbar@012. net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	בית קשת		052-5914033		ory@orydor.com
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל	000		חיבת ציון	(1)		04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208	03-5179317	kavnof@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	(2)	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
יועץ אקוסטי	יועץ נופי	דרי יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון (3)		04-8759875	050-5277975	keller.july@gmail.com
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	00115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		office@shapiroarc.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר.

(2) כתובת: ילין מור 6.

(3) כתובת: 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
מתחם	חלק משטח התוכנית, מסומן בנספח בינוי, הכולל ייעודי קרקע ושימושים שונים ומהווה יחידת תכנון.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית בקנה מידה 1: 500 לפחות המפרטת העמדת בניינים, עיצובם, מפלסי כניסה וחצר, פיתוח החצר, קירות תומכים וגדרות, חומרי גמר לבניין ולעבודות פיתוח, פרטי עיצוב מחייבים, הסדרי חניה וכיו"ב וכן חתכים וחזיתות רחוב.

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**

קביעת הוראות והנחיות בניה במסגרת תכנית מפורטת לשכונת האקליפטוסים בבאר יעקב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקה למגרשי מגורים וקביעת סיווג יעוד המגורים.
2. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.
3. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעה לפיתוח השטח: כבישים, תשתיות, גינון.
6. יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראת בניה בהם.
7. הוראות לפיתוח נופי בתחום המתחם.
8. לשנות את יעוד הקרקע ממוסד ציבורי קיים או מאושר ל-מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1 - 12, 20 - 26, 28, 29
דיור מיוחד	31
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203, 205
שטח ציבורי פתוח	401 - 410
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	501 - 507
חניון	802
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	203
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	29
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	31
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	501 - 503, 505
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	802
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1, 2, 4 - 12, 20 - 26, 28, 29
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402 - 404
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	501 - 503
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	802
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 205
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1, 22 - 26, 28, 29
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401 - 405, 407, 409
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	203
חורשה לעקירה	דיור מיוחד	31
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	501, 502, 506
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
חורשה לעקירה	מגורים ד'	2, 4, 22, 25, 29
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402, 410
חורשה לשימור	דרך מוצעת	502
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	401, 402, 408
חזית מסחרית	מגורים ד'	11, 21, 22
להריסה	דיור מיוחד	31
להריסה	דרך מוצעת	501, 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	חניון	802
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
להריסה	מגורים די	1 - 3, 5 - 20, 25, 28, 29
להריסה	שטח ציבורי פתוח	408, 407, 402, 401
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בית חולים	31,775	23.69
אזור בית חולים וחורשה	79,085	58.96
אזור חקלאי	954	0.71
אזור לבניני ציבור	16,177	12.06
דרך מאושרת	534	0.40
שטח ציבורי פתוח	5,606	4.18
<b>סה"כ</b>	<b>134,131</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,689.29	2.75
דרך מאושרת	533.61	0.40
דרך מוצעת	20,130.18	15.01
חניון	644.03	0.48
מבנים ומוסדות ציבור	17,083.56	12.74
מגורים די	45,577.04	33.98
שטח ציבורי פתוח	40,955.06	30.53
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,516.92	4.11
<b>סה"כ</b>	<b>134,129.7</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. שירותי רווחה לדיירים. כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב</p> <p>ג. חדרי שנאים</p> <p>ד. חניה</p> <p>ה. מחסן</p> <p>ו. וויסות והשהיית נגר עילי</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <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. לא יתאפשרו דירות גן לחזית הרחובות בתחום התכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. הקומה העליונה בבנין תהיה קומה חלקית (דירות גג) ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. תותר חניה תת קרקעית בלבד ולפי תקן החניה המפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>ה. תותר כניסה משותפת לחניה למספר תאי שטח ותרשם זיקת הנאה הדדית במסגרת ורישום בית משותף.</p> <p>ו. במגרשים מס' 11,21,22 בהם חזית מסחרית, החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב הגובל או השצ"פ. תהיה הפרדה בחניה ובכניסות לרכב ולהולכי רגל בין השימושים השונים. בשלב היתר הבניה ייבחן המיקום המועדף למסחר ולכל הפחות בשתי חזיתות.</p> <p>מיקום המסחר בקומת הקרקע יבטיח מניעת מטרדים למגורים שמעליו בנושא ריחות, עשן, רעשים וכו'.</p> <p>ז. הכניסות של מבני המגורים בגבול המערבי של התכנית יהיו במפלס הרחוב הקיים.</p> <p>ח. תוכנית בינוי ופיתוח למתחם מאושרת ע"י הוועדה המקומית מהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ט. הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן.</p> <p>י. 25% מכלל יחידות בכל תא שטח יהיו יחידות קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.</p> <p>יא. חדרי שנאים ימוקמו במגרשי המגורים בתת הקרקע ושולבו בפיתוח הגנני, מבלי להפריע לרציפות השטח הפתוח.</p> <p>יב. חדרי שנאים יתווספו בתנאי שישמרו המרחקים הנדרשים בהתאם למדיניות המשרד להגניס לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>יג. בבנייה מרקמית יותר מועדון דיירים בשטח של 50 מ"ר ולבניה גבוהה יותר עד 100 מ"ר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דיוור להשכרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
	<p>ב. שירותים נלווים לדיור, חללים משותפים וכו'.</p> <p>ג. מועדון דיירים,</p> <p>ד. מחסן</p> <p>ה. חניה</p> <p>ו. וויסות והשהיית נגר עילי</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הבינוי והפיתוח בתא שטח מס' 31, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב בונה הדפסה 49</p> <p>בכל הנוגע לעניין גבהים, מספר קומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן.</p> <p>ב. קו הבניין בחזית הרחוב הוא מחייב ויהא בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ג. החניה תהא תת-קרקעית ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ד. מחסנים וחניה ימוקמו בתת קרקע בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני חינוך.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מבני תרבות.</p> <p>ד. מבנים ומתקני ספורט.</p> <p>ה. בתא שטח 203 - מסוף תחבורה ציבורית.</p> <p>ו. חניה עילית.</p> <p>ז. וויסות והשהיית נגר עילי</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<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 וכיוב'.</p> <p>ג. הוועדה המקומית רשאית להמיר שימושים ממגרש אחר לאחר.</p> <p>ד. חיפוי המבנים יהיה באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחמרי גמר אחרים.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 203 יתאפשר חניון ציבורי תת קרקעי עד 3 קומות.</p> <p>ו. במסגרת זכויות הבנייה ניתן להקצות עד 10% שטחי מסחר כחזית מסחרית בתחומי שבי"צ 205 וכחלק אינטגרלי מהמבנה, תנאי למימוש שטחי המסחר בניית השטחים הציבוריים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. שבילים ודרכי גישה.</p> <p>ג. מגרשי משחק לילדים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים למעבר תשתיות ושירותים ציבוריים.</p> <p>ה. פרגולות ומתקני הצללה.</p>



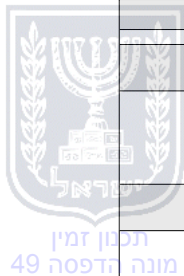
שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>ו. בתכנון ופיתוח תא שטח 402 יישמרו העקרונות הבאים: 1. התאמה לאופי המקום, ללא חומות וגדרות תוך השתלבות ושמירה על הטופוגרפיה הקיימת, טרסות ושבילים קיימים, ככל הניתן.</p> <p>2. שמירה מירבית על העצים והצמחיה הוותיקה הקיימת במקום. 3. שימוש בסוגי צמחיה, חומרים ופרטי גמר המתאימים ומחזקים את אופי המקום. 4. שילוב שילוט הסברה בו יוצג סיפורו ההיסטורי של המתחם במיקום מרכזי בשצ"פ.</p> <p>ז. בתא שטח 402, השצ"פ הראשי, יותרו מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על קרקעיים. המתקנים ישולבו בפיתוח הגנני, מבלי להפריע לרציפות השטח הפתוח ככל שניתן.</p> <p>ח. בתא שטח 402, יותר שימוש לבית קפה בתחום מגדל המים.</p> <p>ט. בתא שטח 410 תתאפשר זיקת מעבר עתידית לרכב עבור כניסה לחניה ולהולכי רגל, למגרשי המגורים בתאי שטח מס' 2,4,6,8,10,12 ושבי"צ מס' 205, לאחר העמדת המבנה. ובתאי שטח 406,409 תתאפשר זיקת מעבר עתידית לרכב עבור כניסה לחניה ולהולכי רגל, למגרשי המגורים בתא שטח מס' 24, לאחר העמדת המבנה.</p> <p>י. וויסות והשהיית נגר עילי.</p>	



הוראות	4.4.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תואי השצ"פ נקבע בהתאם למירב העצים הבוגרים במתחם. שימור העצים ייעשה לפי הנחיות האגרונום בסקר העצים.</p> <p>ב. לא תותר כריתת עצים אלא לפי הסקר דלעיל.</p> <p>ג. תכנון וביצוע איגומי הוויסות בשצפ"ים בתוכנית לרבות מאגרי השהייה בתאי שטח 402,409,410 יהיה בנפחים כמפורט בנספח הניקוז, בטבלה 25. פיתוח השטח יתואם עם אדריכל הנוף ויבוצע במקביל לשלבי הפיתוח של השכונה.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי הנדרש להשהיה 1472 מ"ק.</p>	א



דרך מאושרת	4.5
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. חניה לאורך הדרך.</p> <p>ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p>	4.5.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	4.6
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. חניה לאורך הדרך.</p> <p>ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.6.2



	<b>4.6</b>
<p><b>דרכים מוצעת</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.</p> <p>1. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה.</p> <p>ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך</p> <p>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.</p> <p>ג. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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'. התכנון המפורט של הדרך, לרבות עיצוב נופי, גינון וקירות תמך, יהיה בכפוף להנחיות יועץ תנועה לעניין הבטיחות, תוך דגש על בטיחות בדרכים באזור מוסדות חינוך ובחינת משולשי ראות.</p>	א
	<b>4.7</b>
	<b>4.7.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>חניה, גינון, רהוט רחוב</p>	
	<b>4.7.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. חניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>ב. ישולבו נטיעות בחניה העילית. לפחות עץ אחד לכל 4 חניות. בית הקיבול לנטיעה יהיה לפחות בעומק 1 מ'.</p>	א
	<b>4.8</b>
	<b>4.8.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבני ציבור: מבני חינוך ו/או מתנ"ס, גינון, רהוט רחוב, חניה, מתקני ספורט</p> <p>2. וויסות והשהיית נגר עילי</p>	
	<b>4.8.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. חיפוי המבנים יהיה באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר אחרים.</p> <p>ג. במסגרת זכויות הבנייה ניתן להקצות עד 10% שטחי מסחר כחזית מסחרית בתחום תא שטח 301 וכחלק אינטגרלי מהמבנה, תנאי למימוש שטחי המסחר בניית השטחים הציבוריים.</p> <p>ד. וויסות והשהיית נגר עילי.</p>	א



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



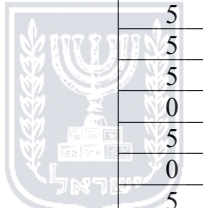
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	5	5	2	14	52	53	640.9	10863	3390	0	2650	4897	1695	1	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	484.6	7923	3270	0	1650	3087	1635	2	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	53	636	10901	3428	0	2650	4897	1714	3	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	484.6	7921	3268	0	1650	3087	1634	4	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	53	620.3	11029	3556	0	2650	4897	1778	5	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	474.5	8043	3390	0	1650	3087	1695	6	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	53	627.8	10967	3494	0	2650	4897	1747	7	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	474.5	8043	3390	0	1650	3087	1695	8	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	53	620.3	11029	3556	0	2650	4897	1778	9	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	474.5	8043	3390	0	1650	3087	1695	10	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	0	5	2	14	52	52	612.4	10888	3556	0	2600	4806	1778	11	מגורים ד'	מגורים ד'
0		0							630	0	0	130	500		11	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	9	36	33	474.5	8043	3390	0	1650	3087	1695	12	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	16	57	62	728.5	12050	3308	0	3100	5711	1654	20	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	0	2	18	63	66	762.6	12614	3308	0	3300	6073	1654	21	מגורים ד'	מגורים ד'
0	0		0						630	0	0	130	500		21	מסחר	מגורים ד'
5	5	0	5	2	16	57	58	688.8	11524	3346	0	2900	5349	1673	22	מגורים ד'	מגורים ד'
0	0	0							630	0	0	130	500		22	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	2	18	63	69	788.2	13037	3308	0	3450	6345	1654	23	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	3	2	18	63	129	718.2	25209	7020	0	6450	11775	3510	24	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	18	63	180	710.5	35324	9944	0	9000	16390	4972	25	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	3	5	2	18	63	129	734	25001	6812	0	6450	11775	3406	26	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	86	587.5	18384	6258	0	4300	7883	3129	28	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	14	52	86	576.8	18562	6436	0	4300	7883	3218	29	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	2	12	45	100		16700	4500	0	4000	8200	3676	31	דירור מיוחד	דירור מיוחד
5	5	5	5	1	5	21		315	5157	246	0	589.32	4321.68	1637	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	5	21		315	5034	240	0	575.28	4218.72	1598	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

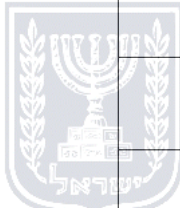


תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
5	0	5	5	3	5	21		600	32670	16335	0	1960.2	14374.8	5445	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5	5	0	1	5	21		315	26267.9	1251	0	3002.04	22014.9	8339	205	תתת מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	5	21			16491	825	0	1924	8246	5497	301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
														1451	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
												(2) 100	(1) 100	29725	402	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														1130	403	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														1875	404	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														1088	405	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														392	406	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
														537	407	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
												518	408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
												1028	409	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
												3059	410	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח			
												10064	501	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												5144	502	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												1505	503	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												685	504	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												2529	505	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												78	506	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												52	507	דרך מוצעת	דרך מוצעת			
												533.6	701		דרך מאושרת			
				1			80	515	515			642	802	חניון	חניון			

**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:**

הערות:

א. בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה, תותר בית מרפסות מקורות בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע, ולא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד.

ב. הבינוי כולל % 25 יח"ד קטנות בכל מגרשי המגורים בשטח ע"פ סעיף 6.1.6.

ג. תותר העברת שטחים מקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לקומות אשר מתחת לכניסה הקובעת בלבד.

ד. תותר העברת שטחי שרות מקומות שמתחת לכניסה הקובעת לקומות שמעל הכניסה הקובעת, בשיעור של עד 10% לצורך שימושים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: לוביים, מבואות, ח.מדרגות, התאמה לתקנים.

ה. קווי הבניין לקומות התת-קרקעיות יהיו אפס מ' מגבול תא השטח, ובתנאי שישמר שטח לחלול של 20% מתא השטח, ובכפוף להנחיות סעיף 6.7 (עצים לשימור) או אישור פקיד היערות לצמצום המרחק

מעץ לשימור.

ו. בתאי שטח 11, 21, 22 יותר קו בנין 0 בחזית המסחרית לרחוב ( תא שטח 501) ולשצ"פ ( תא שטח 402).

ז. בתאי שטח 11, 21, 22 תותר בניית 2 קומות מגורים בקו בנין 0 רק מעל החזית המסחרית.

ח. הזכויות כוללות 300% שטחי בניה כוללים מעל הקרקע בתאי שטח מבני ציבור.

ט. בכל הייעודים (מלבד ייעודי דרך) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.17 בהוראות התכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטח עיקרי עבור בית קפה שיהיה בתחום מגדל המים הקיים והמיועד לשימור..

(2) שטח שירות לצורך מתקנים הנדסיים. ראה סעיף 4.4 ז'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>בתאי שטח 1-12 תהיה בניה מרקמית (מבנים שאינם רבי קומות) כמפורט להלן - העמדת הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח תהיה:</p> <p>1. בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>2. קו הבניין לשטחי הציבור הוא מחייב ב 80% מאורך חזית המגרש על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.</p> <p>3. באזורי המגורים יותרו דירות גן בקומת הקרקע. דירות הגן והחצר הצמודה להן, יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח למגרש וכן בתכנית פיתוח למתחם. לא יתאפשרו דירות גן לכיוון חזיתות הרחוב וכן לכיוון תא שטח 410.</p> <p>4. בנייני המגורים יחופו באבן. באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחומרי גמר אחרים בחלקים לא משמעותיים של חזיתות הבניין ובשיעור שלא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>5. 25% מכלל הדירות בכל מגרש באזורי המגורים תהיינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות).</p> <p>6. תכנית בינוי ופיתוח תציין את מיקום הדירות דלעיל בקומות ובבניינים.</p> <p>8. במסגרת תכנית בינוי למתחם, תותר העברת זכויות בניה בתחום המתחם המסומן בנספח הבינוי בלבד (ולא בין מתחמים שונים) - בשיעור של עד 10% מהזכויות במגרש המקבל. העברת יח"ד תכלול מספר עגול בלבד של יח"ד.</p> <p>9. המרחק המינימלי בין בניינים באותו תא שטח לא יפתח מ-10 מ', למעט במקרים שבו יידרש קו 0 בין מבנים.</p> <p>10. שימושי הקרקע יהיו כפופים לאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18 בדבר מרחקים מתחנת הדלק.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. באזורי המגורים החניה תהיה חניה תת קרקעית, הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1) ביצוע מערכות המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים לתכנית.</p> <p>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.</p> <p>3) כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים. לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>4) תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012".</p> <p>5) לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>6) נפח נגר לניהול בשטחי השצ"פ הינו 1472 מ"ק.</p> <p>7) נפח נגר לניהול בשטחי המגורים הינו 11,776 מ"ק.</p>	
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל תחום התכנית בקני"מ 500:1. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:</p> <p>1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות.</p>	

**תנאים בהליך הרישוי**

2. בינוי.
3. מפלסי הכניסות לבתים.
4. גינון ותאורה.
5. פתרונות הכניסות לחניה
6. פתרונות האשפה
7. חתכי הרחובות ותיאום המערכות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח למגרש שיכלול בין השאר הוראות והנחיות:

1. מפלסי פני הקרקע הסופיים
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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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.
9. בנוי הכולל פריסת הבתים והדירות.
10. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
11. 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.
12. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פרוט מיקום, חומר ופרט.
13. הקצאת מקום מתאים לכל תא שטח לצוברי גז, לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
14. בתאי שטח בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה. (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, חניון ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

ג. 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 כבאות.
3. תאום עם אגף הביוב והניקוז בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספחים הרלוונטיים.
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.

6.4

## תנאים בהליך הרישוי

5. שדרוג קו הסניקה מתחנת השאיבה הדרומית לביוב ועד לנקודת הקצה לקו הגרביטציוני.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח מערכת הביוב, סניקה וכל הנדרש לטובת הבטחת תפעול תקין של מערכות המים והביוב הנדרשות.
7. תנאי להיתר בניה חיבור בפועל למט"ש אילון המשודרג.
8. תאום עם אגף המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.
9. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת.
11. איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות.
12. תאום עם חברת החשמל לחדרי שנאים/מתקני טרנפורמציה.

ד. תנאי להיתר בניה עבור מבנים יהיה להטמעת ביצוע ההנחיות האקוסטיות לפי הנספח האקוסטי של תכנית זו.

ה. מסמכי הבקשה למתן היתר בניה יכללו בין היתר חוות דעת סביבתית בה יפורטו ההיבטים הבאים:

מניעת רעש יבוצע חיזוי של כל מוקדי הרעש הנגרם ע"י הפרויקט לבנייני המגורים. מניעת זיהום אוויר - תתבצע בדיקה של כל מוקדי זיהום האוויר בתחום הפרויקט כגון: מתקני מיזוג אוויר, גנרטור חירום, פעילות עסקית וכו'.

יוצגו פתרונות לטיפול מניעת זיהום אוויר מכל המקורות ובמיוחד מעסקי מזון, מנדפים של העסקים יחוברו למערכת טיהור אוויר ופתחי פליטה מהם יהיו בנקודות המרוחקות ביותר מחלונות המגורים ע"מ להימנע ממטרדי ריחות. תינתן הנחיה בדבר אורור החניונים התת קרקעיים.

טיפול בשפכים - תתבצע בדיקה של מקורות הזרמת שפכים הדורשים הצבת מתקני קדם טיפול ותיתן התייחסות בהתאם.

ו. פינוי בית החולים הוא תנאי יסוד לביצוע התכנית. ההריסה תתבצע בד בבד עם הפינוי והיא תוסדר בהיתר הבנייה או בעבודות לפיתוח תשתיות לפי סעיף 261 (ד').

ז. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ותשתיות, יהיה הריסת המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, בתחום הדרכים המוצעות.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רת"א.

ט. תנאי להיתר בניה ביצוע בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגנ"ס ובמידת הצורך, בהתאם לממצאי הבדיקה, ייקבע המיגון האקוסטי הנדרש

6.5

## תנאים בהליך הרישוי

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת חקירה וטיפול בקרקע מזוהמת ובגזי קרקע בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה / יחידה סביבתית. (הגורם הסביבתי המוסמך).

יא. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.



## תנאים בהליך הרישוי

יב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה בניה בפועל ואישור משרד הבריאות כי אוכלסו מבני הקבע שנבנו עבור בית החולים הפסיכיאטרי בבית חולים ייעודי. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. יא. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצורך השימוש השוטף של ביה"ח הקיים עד פינויו בפועל.

יג. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו תכנון אקוסטי מפורט של הקירות האקוסטיים הנדרשים בדרום שטח התכנית.

יד. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 301 ו-203 הינו הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת של מבני הציבור והמיגון הדירתי הנדרש. חו"ד תסתמך על הקירות אקוסטיים והאמצעים שיכללו למיגון הדירתי.

טו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 5-8, 26 ו-29 הינו הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת למיגון דירתי למניעת מטרדי רעש מתנועת רכבות.

טז. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 24 ו 25 - ביצוע סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום, כולל בדיקת גז קרקע ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יז. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הנמצאים בטווח 300 מטר ממסילת הרכבת - 5-8, 24, 26, 29, 203 ו 301 הוא ביצוע דו"ח איכות אויר.

יח. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכניות מפורטות לפתרון ביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

יט. תנאי להיתר בניה הינו הצגה מפורטת של מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע בסעיף 7.4.4 בנספח ניהול הנגר של התכנית. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

כ. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה מתן היתר למאגר המים שמואל הרופא, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

כא. יש לפרט שלביות ביצוע לפינוי והריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית כתנאי להיתר בניה.

כב. תנאי למתן היתרי הבניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה, או מבנים שכשל בהם ובמתקניהם עשוי להביא לאיום סביבתי חמור) ככל שיוקמו כאילו (לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסוים כהגדרתו בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים והמתקנים.

כג. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים בשטח ההיתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>כד. במקרה ובתכנית יעשה שימוש בגז טבעי - תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון וחלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>כה. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת תוכנית מפורטת לניקוז השהיית והחדרת מי נגר כמפורט בטבלאות 23 א ו 23 ב בנספח הניקוז ואישורה בוועדה המקומית. התכנית תוודא כי פיתוח שטחים פתוחים וציבוריים ושטחי גינון משותפים יבטיח נפח לאיגום השהיית מי נגר כמפורט בנספח הניקוז טבלה 25.</p> <p>כו. תנאי להיתר ביצוע מעביר מספר 5 בנספח ניקוז הינו הסדרת תעלת הניקוז במוצא המעביר כפי שנקבע בסעיף ההמלצות בנספח לניהול מי נגר.</p>	



הוראות פיתוח	6.6
<p>1) מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב. 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) מתקנים פנאומטיים יותקנו בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס. בתאי שטח 203 ו-301 תותרת הקמת מתקנים הנדרשים לצורך פינוי אשפה פנאומטית.</p> <p>4) נטיעות חדשות:</p> <p>א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים בצורת שדרות, או קבוצות צפופות, שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים.</p> <p>ב. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה בנפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ.</p> <p>ג. נטיעת עצים בתאי שטח המיועדים לחנייה תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 7 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.</p> <p>ד. באזורי חצר מעל מרתפים יש לייצר בית גידול לצמחייה בעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ה. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי וחסכוני, ושיטות השקיה חסכוניות.</p>	



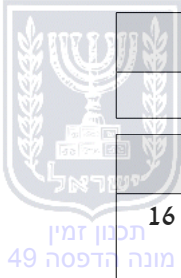
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>ד. 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>ה. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. עץ המסומן לשימור יוגדר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ז. 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: 500 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> <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 שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>5. לא יוצא היתר כריתה לעצים טרם אישור תכנית בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 6.4 א).</p> <p>במסגרת התכנית תבחן שוב העמדת המבנים ביחס לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>1. מיגון דירתי יינתן בכל החזיתות הדרומיות בתאי שטח עפ"י נספח מיגון אקוסטי במתחם</p>	<p>6.8</p>



<p><b>6.8 אקוסטיקה</b></p> <p>מגורים.                  2. במסגרת התכנון המפורט יש לבחון את גובה הקיר האקוסטי הסופי כך שימנע מטרדי רעש גם בקומות העליונות ככל שהדבר ניתן.                  3. התכנון האקוסטי ייקח בחשבון בין היתר את שלביות ההקמה, ובאם מבני הציבור הדרומיים הוקמו לעת מתן היתר למבני המגורים.                  4. תנאי להיתר בניה ביצוע בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה ובמידת הצורך, בהתאם לממצאי הבדיקה, ייקבע המיגון האקוסטי הנדרש.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>(1) ניהול הנגר בתכנית יעשה בהתאם להנחיות תמ"א 1 וכמפורט בנספח הניקוז. נפח הנגר לניהול יחושב בהתאם למחשבון מנהל התכנון.                  (2) 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 וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.                  השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.                  (3) מי הגגות והמרזבים ינוקזו למתקנים תת-קרקעיים להשהיה והחדרה במגרש. כל מגרש יידרש לוויסות והשהיית הנגר העילי בתחומו, באמצעים כמפורט בנספח הניקוז.                  (4) אין באמור 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.                  (6) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מיזונה הדפסה 49 תכנון זמין מונחה הדפסה 49                  התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים.                  (7) מוצאי הניקוז בתחומי השצ"פים יכללו מתקנים ואמצעים לויסות והשהיית נגר.                  (8) ככל הניתן, יבוצעו משטחי חנייה 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 וכד' בעובי 50 מ"מ ומעליו שכבת גננית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי</p>	<p><b>6.11</b></p>

<p><b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.13 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<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. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998. 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 ע"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר אכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכות הסביבה, היחידה הסביבתית. תתאפשר הקמת מגרסה תוך תאום עם המשרד להגנת הסביבה ונקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים. יש לעשות שימוש חוזר בפסולת בניין.</p>	
<p><b>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>עבודות ההקמה</p> <p>מניעת מטרדים בעת ההקמה בנושא רעש :</p> <p>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.</p> <p>2. ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט, 1979 ולא יעלה על Db80.</p> <p>3. שעות העבודה באתר יהיו בין 00:00-19:00 בלבד.</p> <p>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.</p> <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>	



	<p><b>6.15</b></p> <p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש פתרון הצגת 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 הגורם הסביבתי המוסמך.</p>
<p><b>6.16</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה ומכשול דקיק ומזעור סכנה לציפורים, כפי שאלו נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה ב- גוריון (להלן תמ"א). התמ"א על מסמכיה תהה עדיפה וגוברת על תכנית זאת ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זאת אשר יעמוד בסתירה לתמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכתיו, כולל מעקות, חדרים טכניים על הגג, חדרי יציאה יציאה לגג, דודי שמש, מערכות סולריות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים/ עגורנים במהלך הבנייה וכו', הינו כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 לא תותר חריגה מגובה זה.</p> <p>3. ייעודי ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמ"א 2/4 ובכפוף להנחיות רשות שדות התעופה בשביל היתר הבניה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ו/או בקשה להקלה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי לאישור העמדת מתקני עזר לבניה, עגורנים/ מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	<p><b>6.17</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטחי פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית) תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי קרקע בתוכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. הקירות האקוסטיים הנדרשים בנספח האקוסטי יבוצעו בד בבד עם המגורים. 2. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	פיתוח התשתיות בתכנית	1. תנאי לפיתוח התשתיות בתוכנית יהיה אישור רשות הניקוז לביצוע מאגר שמואל הרופא. 2. תנאי לפיתוח התשתיות בתכנית יהיה ביצוע התשתיות בתוכנית ממ/מק/4/1517.
3	תנאי להיתר בניה ראשון	מתן היתר למאגר שמואל הרופא

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מתאריך מתן התוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49