

1-746410005

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

1

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנית מס' 455-0431361

קמפוס תעסוקה, בית דגן

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
27-12-2020
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 455-0431361
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.11.21 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

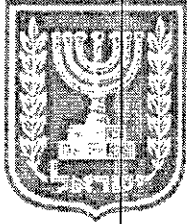
מינהל התכנון - מחוז מרכז
תיקון טעות יזמר
דף מס' מתוקן כהתאם
להחלטת ועדה מיום 25.1.21
מזכירת הועדה:

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להקים מתחם תעסוקה ומסחר בבית דגן. התכנית מציעה כ-100,000 מ"ר בבינוי בן 4 ו-10 קומות מעל קומת מסחר, סביב כיכר מרכזית עם חזית מסחרית, כמרכז שואב לישוב וסביבתו



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ונספר התכנית שם התכנית קמפוס תעסוקה, בית דגן

מספר התכנית 455-0431361

1.2 שטח התכנית 82.920 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 לייר

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

183580 קואורדינאטה X

656231 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית דגן בסמוך לכבישים 44 ו-412, מחלף בית דגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית דגן - חלק מתחום הרשות: בית דגן

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
130, 132, 134	83, 85, 373	חלק	מוסדר	6075
21-22, 25	20	חלק	מוסדר	6081

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

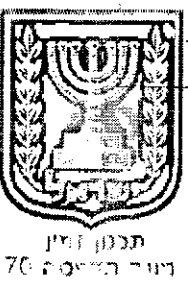
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון



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
23/08/2018	1126	7925	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 /א/1 /1. הוראות תכנית תמא/47 /א/1 /1 תחולנה על תכנית זו. הפנייה לסעיף 6.2 בהוראות התמ"א.	כפיפות	תמא/47 /א/1 /1
13/05/1982		2812		החלפה	ממ/1420
17/05/2001	2695	4986		החלפה	ממ/2039
29/07/1999		4789		החלפה	ממ/מק/2020 /3
06/04/1995	2742	4296		החלפה	ממ/במ/2020

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.7 מסמכי התכנית

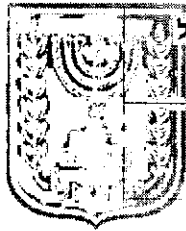
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מילוסלבסקי אדריכלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		מילוסלבסקי אדריכלים		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1:1250	1	14/01/2020	משה צ'וברובסקי	08:57 14/01/2020	ניהול מי נגר עילי-ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1:1	23	24/03/2020	משה צ'וברובסקי	20:52 03/05/2020	ניהול מי נגר עילי-ניקוז-פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1:1	6	24/03/2020	אירנה צצ'יק	20:51 03/05/2020	מים וביוב - פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	25/03/2019	מילוסלבסקי אדריכלים	08:50 14/01/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	19/03/2020	מילוסלבסקי אדריכלים	20:42 09/05/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	09/01/2020	אילן עקריש	08:45 14/01/2020	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		20	01/01/2020	טל בניהו	14:33 12/01/2020	סקר עצים בוגרים-חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1000	1	08/01/2020	טל בניהו	08:47 14/01/2020	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	31/12/2019	יעקב שצ'ופק	14:07 12/01/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1:1000	1	01/01/2020	יעקב שצ'ופק	14:03 12/01/2020	תכנית צל תחבורתית	לא
ביוב	מנחה	1:1250	1	02/01/2020	אירנה צצ'יק	13:49 12/01/2020	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1:1250	1	02/01/2020	אירנה צצ'יק	13:48 12/01/2020	נספח מים	לא



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-6707411	02-6707411	

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	ירושלים	יפו	6	02-6707411	02-6707411	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

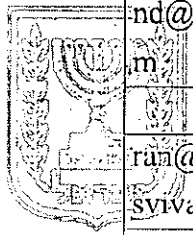
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



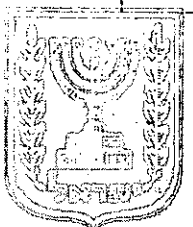
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	107291		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	office@milosarc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	טניה קובלנקו		אנ.טי.אי.הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	tar.ya-k@nte.co.il
מהנדסת	יועץ	אירנה צצ'יק	59486	אצטק הנדסה	תל אביב- יפו	מרים החשמונאית	6 ב	03-5441804		office@aztek.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש	85722	אילן עקריש	תל אביב-יפו	פרץ יל	26	077-7725001	077-7725001	ilanakarish.lan@gmail.com
אגרונום	יועץ	טל בניהו		בניהו טל	כפר תבור	(2)		04-6020603	04-6020604	
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	21	077-3508003	077-3508001	ran@yozmot-sviva.com
מנהל פרויקט	יועץ	עדן ששון		אביב AMCG - אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	(3)	27	03-9024224	073-2590290	eden.sasson@avivamcg.com
הידרולוג	יועץ	משה ציבורבסקי	67192	משה ציבורבסקי קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		southeng@gmail.com



מנהל פרויקט

- (1) כתובת: רחוב 2/66.
 (2) כתובת: כפר תבור.
 (3) כתובת: העבודה.



תכנון זמין
 מנהל הפרויקט

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מבחן זמין
מספר 70

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה, שצ"פים ודרכים.
2. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות להקמת מתחם מסחר ותעסוקה, שצ"פ ודרך מוצעת.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת הוראות למבנים להריסה.



מבחן זמין
מספר 70



מבחן זמין
מספר 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101 - 103
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	104
שטח ציבורי פתוח	200, 300, 301
שטח פרטי פתוח	400, 401
דרך מאושרת	700
דרך מוצעת	800
דרך ו/או טיפול נופי	703, 704
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	400, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	102
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	800
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	300, 301
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	101, 102
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	800
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	400
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	300, 301
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	101, 102
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	400, 401
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	300, 301
זיקת הנאה	תעסוקה	101
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	100
חזית מסחרית	שטח פרטי פתוח	400
חזית מסחרית	תעסוקה	101 - 103
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	דרך מוצעת	800
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	401
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 300, 200
מבנה להריסה	תעסוקה	102

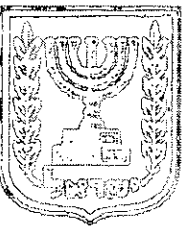
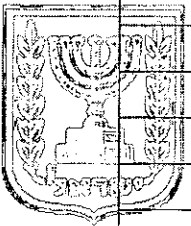
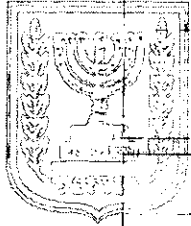
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה / מוצעת	2,122.65	2.56
דרך מיועדת לשינוי לשטח למוסד ציבורי לא מקומי	439.1	0.53
מגבלות בניה	1,482.11	1.79
מוסד ציבורי לא מקומי	6,600.51	7.96
קרקע חקלאית	72,273.42	87.16
סה"כ	82,917.79	100

מצב מוצע

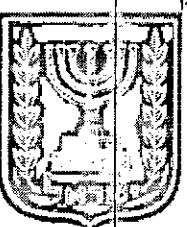
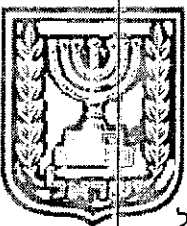
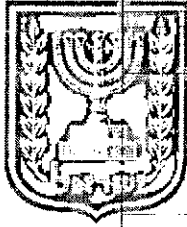
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	439.96	0.53
דרך מאושרת	2,120.12	2.56
דרך מוצעת	16,387.67	19.76
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	6,087.15	7.34
מסחר ותעסוקה	8,288.34	10
שטח פרטי פתוח	8,205.16	9.90
שטח ציבורי פתוח	18,053.64	21.77
תעסוקה	23,334.78	28.14
סה"כ	82,916.83	100

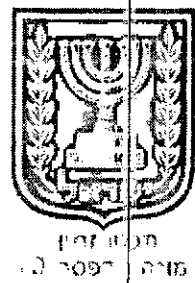


מנהל תכנון
משרד התכנון והבנייה

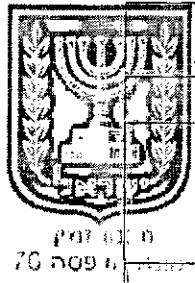
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. חניה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 101-103 :</p> <p>א. יותר יעוד מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ב. יעוד תעסוקה יותר בכל הקומות.</p> <p>ג. יותרו מרתפי חניה.</p> <p>ד. מבנה התעסוקה ייבנה בהינף אחד עם המסחר.</p> <p>ה. שתי הקומות העליונות במגרשים 100 ו-101 יבנו בנסיגה של 4 מ' לכיוון שכונת המגורים.</p> <p>ו. לא יוקמו משטחי פריקה וטעינה בחזית הפונה למגרשי המגורים</p> <p>ז. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות.</p> <p>ח. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12</p> <p>ט. הבינוי בתא שטח 102 יתרחק מהעץ לשימור</p> <p>י. גובה קומה לא יעלה על 4.5 ברוטו</p> <p>יא. חלה חובת הקמת קולונדה במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית לכיוון הכיכר בעומק של לפחות 4 מ'.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו שימושים לאחסון עבור השימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, שטחי שירות וחניה.</p> <p>2. החניון בתאי שטח 101 ו-400 יבנה כחניון אחד</p> <p>3. יתאפשר מרתף חניה אחד בתאי שטח 100, 101, 400, 401, ככל שיתוכננו מרתפי חנייה בנפרד יש לכלול כניסה ויציאה בשני החניונים גם עבור רכב תפעולי.</p> <p>4. המרחייה יוחרו בקו בניין אפס. ככל שתישמר תכסית פנויה של 20% בהתאם לאמור בפרק 6.12</p> <p>5. תותר הקמת משטחי פריקה וטעינה.</p> <p>6. ישמר רדיוס של 4 מ' במרתפים סביב עצים לשימור</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 100-101. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p> <p>ג. יותרו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד</p>





4.1	<p>תעסוקה</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>א. הפניית חזיתות מסחריות תהיה לכיוון השצ"פ המרכזי</p> <p>ב. מיקום חזיתות מסחריות יקבע סופית בעת הגשה להיתר בנייה</p> <p>ג. תתאפשר סגירת פרגודים בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מ'. ישמר מעבר לציבור ברוחב של 2.2 מ' הן בין חזית בית האוכל לבין הפרגוד והן בין הפרגוד לשפת המדרכה. גובה הפרגוד לא יעלה על 3 מ' ברוטו. הפרגוד יותקן מחומרים קלים ועמידים כגון זכוכית. היתר להצבת פרגוד יינתן לתקופה שבין 1 באוקטובר ועד 30 באפריל. מיד בתום תקופה זו יפורק הפרגוד על ידי בעל העסק ויוחזר השטח לקדמותו
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>



4.2	<p>מסחר ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעסוקה</p> <p>ב. מסחר</p> <p>ג. חניה</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 100: א. יותר יעוד מסחר בקומת הקרקע בלבד. ב. יעוד תעסוקה יותר בכל הקומות. ג. יותרו מרתפי חניה. ד. מבנה התעסוקה ייבנה בהינף אחד עם המסחר. ה. במגרש 100 שתי הקומות העליונות הפונות למגורים הקיימים יהיו בנסיגה של 4 מ' לכיוון שכונת המגורים. ו. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות. ז. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12. ח. חלה חובת הקמת קולונדה במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית לכיוון הכיכר בעומק של לפחות 4 מ'.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> יותרו שימושים לאחסון עבור השימושים העיקריים במבנה, מערכות טכניות, שטחי שירות וחניה. החניון בתאי שטח 100 ו-401 יבנה כחניון אחד. יתאפשר מרתף חניה אחד בתאי שטח 100,101,400,401, ככל שיתוכננו מרתפי חנייה בנפרד יש לכלול כניסה ויציאה בשני החניונים גם עבור רכב תפעולי.



4.2

מסחר ותעסוקה

- 4. יותרו בקו בניין אפס. ככל שתישמר תכסית פנויה של 20% בהתאם לאמור בפרק 6.12.
- 5. תותר הקמת משטחי פריקה וטעינה.
- 6. ישמר רדיוס של 4 מ' במרתפים סביב עצים לשימור.



תכנון זמין
מ.ה. 70

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה**

- א. בתאי שטח 100-101 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'.
- ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.
- ג. יותרו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.

מסחר

סימון מהתשריט: **חזית מסחרית**

- א. הפניית חזיתות מסחריות תהיה לכיוון השצ"פ המרכזי
- ב. מיקום חזיתות מסחריות יקבע סופית בעת הגשה להיתר בנייה
- ג. בתאי שטח 100,102 קיימים עצים לשימור- ראה פרק 6.5
- ד. בתאי השטח 101,102 קיימות מגבלות בנייה בהתאם לרדיוס מגן ב' ו ג' ראה פרק 6.10.
- ה. שתי הקומות העליונות במגרשים 100 ו-101 יבנו בנסיגה של 4 מ' לכיוון שכונת המגורים.
- ו. תתאפשר סגירת פרגודים בתנאים הבאים:
 - 1. רוחב המדרכה לא יקטן מ-4 מ'.
 - 2. ישמר מעבר לציבור ברוחב של 2.2 מ' הן בין חזית בית האוכל לבין הפרגוד והן בין הפרגוד לשפת המדרכה.
 - 3. גובה הפרגוד לא יעלה על 3 מ' ברוטו.
 - 4. הפרגוד יותקן מחומרים קלים ועמידים כגון זכוכית.
 - 5. היתר להצבת פרגוד יינתן לתקופה שבין 1 באוקטובר ועד 30 באפריל. מיד בתום תקופה זו יפורק הפרגוד על ידי בעל העסק ויוחזר השטח לקדמותו



תכנון זמין
מ.ה. 70

הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

שימושים

4.3.1

א. תחנת משטרה ומשרדים נלווים בלבד

הוראות

4.3.2

הוראות בינוי

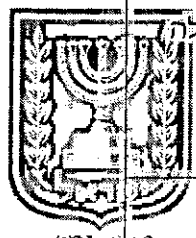
א

- א. הבנייה תתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית ובאישור מהנדס הועדה.
- ב. יישמרו שטחים עבור מי נגר בהתאם לסעיף 6.12
- ג. התכסית הפנויה והמגוננת תהיה לפחות 30% משטח הקרקע הפנויה.
- ד. מבנה ביתן השומר ותחנת המיתוג של תחנת החשמל, ימוקמו בצמוד לגדר בהתאם לדרישות הרשויות.

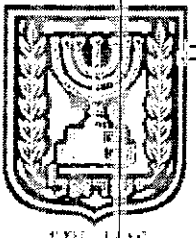


תכנון זמין
מ.ה. 70

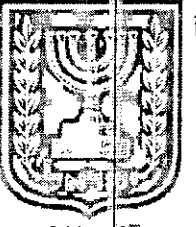
<h3 style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</h3>	<h3>4.3</h3>
<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מערכות האוורור של מתקנים בעלי פליטות מטרידות ושל מנדפי המטבח תתחברנה לארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מטר מן הארובה ובלבד שלא יהיו בגובה העולה על 86 מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. איסור שימוש בחומ"ס</p>	<p>ב</p>
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 103-104 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ".</p> <p>ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>	<p>ג</p>
<h3>שטח ציבורי פתוח</h3>	
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב. 3. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. 4. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. 5. מצללות (פרגולות). 6. תשתיות תת-קרקעיוון כגון קווי מים, ביוב ותקשורת. 7. תחנות ומתקני השנאה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים, והם יסומנו בתכנית הפיתוח. 8. השהיית עודפי מי נגר. 	<p>4.4.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השצ"פ יאפשר היקוות והשהייה של מי נגר, יתוכננו בורות חלחול. 2. לא יותרו בליטות מעל פני הקרקע. 3. קווי התשתית התת קרקעית יוצנעו וישולבו בפיתוח הנוף. 4. בתא שטח 300 ינטעו עצים בוגרים 5. מיקום הכניסה לא יהווה בעיה או מטרד עם צומת הכניסה מכביש 412. המיקום המדויק ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 6. שימוש של חנייה בתחומי השצ"פ יהווה סטייה ניכרת. 	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	<p>ב</p>
<h3>דרך מאושרת</h3>	
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>



מ.ת. 70
מ.ת. 70

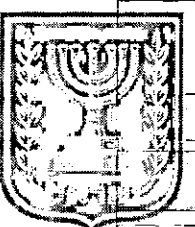
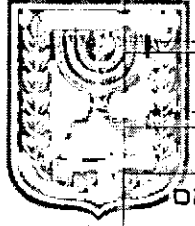


מ.ת. 70
מ.ת. 70



מ.ת. 70
מ.ת. 70

דרך מאושרת	4.5
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובהתאם לתמ"א 1/1/א/47</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
דרך מוצעת	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ובהתאם לתמ"א 1/1/א/47, למעט מסילת ברזל, וכן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, תקשורת, חנייה ושבילי אופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p>	א
<p>1. ביצוע עבודות לחיבור דרך הגישה לכביש 412 יהיו בתיאום עם חבי נתיבי ישראל, לרבות תכנית הסדרי תנועה, תאורה וניקוז. 2. ביצוע הדרך מותנה בהריסת המבנים לפי המסומן בתשריט. 3. תנאי למתן היתר בניה לדרך בתחום המשטרה, יהיה עריכת סקר היסטורי. מסקנות הסקר יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעוגנו בהיתר הבניה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון וניטור. במקומות בהם מצא הסקר כי נדרש המשך פעולות סקירה של הקרקע או טיפול בזיהום הקרקע, לא ינתן היתר אלא אם מולאו הנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה כאמור ינתן לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה כי מולאו התנאים וההנחיות כנדרש. 4. יתאפשר כי הכביש המערבי יהיה תת"ק והחניונים התת"ק יהיו משותפים. 5. תתאפשר גישה אחת לכלי רכב למתחם המשטרה מדרך 21 וישמר מרחק של לפחות 30 מ' בין הכניסה למשטרה לבין הצומת עם כביש 412. 6. בכל שלב תתאפשר גישת כלי רכב למשטרה 7. כאשר תתאפשר גישת כלי הרכב למתחם המשטרה מכביש 21, תחסם הכניסה מכביש 412.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	ב
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.7
<p>שימושים</p>	4.7.1
<p>בהתאם לתמ"א 1/1/א/47 לרבות מיסעות עבור הסדרת הכניסה מכביש 412</p>	
<p>הוראות</p>	4.7.2
שטח פרטי פתוח	4.8
<p>שימושים</p>	4.8.1
<p>1. חניה תת קרקעית 2. נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים. 3. רחבות ישיבה 4. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב. 5. מצללות (פרגולות).</p>	
<p>הוראות</p>	4.8.2



4.8	שטח פרטי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יתאפשר בינוי חניון במגרשים 100, 101, 400, 401 כמרתף אחד</p> <p>2. השפ"פ יתוכנן כך שתתאפשר נטיעת עצים מעל החניונים, גובה קרקע של 1 מטר לפחות.</p> <p>3. יינטעו עצים בוגרים גודל 8 לפחות בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי לתכנון זמין</p> <p>להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	0	5	0	2	6			17405	5405		3000	9000	6099	104	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	
(3) 13	5	(2)	5	2	(1) 1			3300				3300	8288	100	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(3) 13	5	(2)	5	2	(4) 5			33029	13929		4700	14400	8288	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(5)	5	5	(2)	2	(1) 1			3000				3000	7138	101	מסחר	תעסוקה	
(2)	5	(2) 5	(2) 5	2	(4) 5			33269	12169		5300	15800	7138	101	תעסוקה	תעסוקה	
3	5	4	5	3	(6) 1			3500				3500	11342	102	מסחר	תעסוקה	
3	10	3	3	3	(7) 10			66281	19281		12000	35000	11342	102	תעסוקה	תעסוקה	
5	5	5	5	3	(6) 1			1200				1200	4805	103	מסחר	תעסוקה	
5	5	4	5	3	(7) 10			32712	8712		6000	18000	4805	103	תעסוקה	תעסוקה	
0	0	0	0	2				5215	5215				3063	400	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
0	0	0	0	2				8905	8905				5142	401	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

[1] קווי בניין על קרקעיים על פי תשריט מצב מוצע. קווי בניין תת קרקעיים 0 למעט בתא שטח 101, עפ"י התשריט.

[2] ניתן להקים מספר מבנים בכל תא שטח.

[3] הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.

[4] ניתן יהיה לנייד שטחי שרות למרתף או מרתפי הבנין, וכן שטחים עיקריים בהיקף של 10%.

[5] לצרכי חניה ו/או אחסנה ניתן יהיה לאשר ביצוע שטחי שרות אלה מתחת למפלס הקרקע.

[6] מימוש זכויות הבנייה בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1

[7] ניתן לנייד זכויות ת"ק בין מגרשים 100 ו-401

[8] ניתן לנייד זכויות ת"ק בין מגרשים 101 ו-400

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומת מסחר אחת, ומעליה 4 קומות תעסוקה.

(2) ע"פי תשריט.

(3) לכיוון הדרך.

(4) 4 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר אחת, שתי הקומות העליונות יבנו בנסיגה לכיוון שכונת המגורים.

(5) לכיוון הדרך, ע"פי התשריט.

(6) קומת מסחר אחת, ומעליה 9 קומות תעסוקה.

(7) 9 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר אחת.



תכנון זמין
מוגה הדפסה 70



תכנון זמין
מוגה הדפסה 70

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. תוכן תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית טרם הוצאת היתרי בנייה תכנית הבינוי תתייחס בין היתר לחזית שתופנה למגורים הקיימים, תוך הבטחה כי לא יוקמו בחזית זו שימושים המהווים מטרד.

2. אישור תכנית הפיתוח בהתאם לסעיף 6.4

3. אישור תכנית בינוי מפורטת לביצוע, בקנה מידה של 1:500 לפחות, לכל תא שטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר, על ידי הועדה המקומית, אשר תכלול:

א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.

ג. הוראות מחייבות לעיצובם של בניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

ד. הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית כמו גם הוראות ביחס לחומרים, סוככים וסגירות חורף ומידות, קיזוז שיפועים ומעקות במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשה להיתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

ה. מתן פתרון לשילוט של מסחר ותעסוקה שיכלול: חזיתות הרלוונטיות תוך ציון מקום מוסדר ואחיד לשילוט המסחר בחזית בק"מ 1:100 ופרט השילוט בקנ"מ 1:25 תוך פרוט החומרים המותרים ותאורה. לכל בניין משרדים יוצמד שלט מואר המכיל את שם הרחוב ואת מספר הבניין של מבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ו. פרטי שפת רחוב, שערים, כניסות, פילרים.

ז. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.

ח. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים בתא השטח.

ט. העמדת הבניינים, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח.

י. חניות ודרכי גישה.

יא. מיקום מערכות הטכניות והצנרת במבנים ושילובם בעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים.

יב. מאזן חפירה ומילוי וכן הוראות לטיפול בעפר שיוצא מתחום התכנית.

יג. הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בנין) תשס"ה - 2005. תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר שירותי כבאות והצלה ותאגיד המים המקומי.

יד. בתאי שטח 101-100 תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל.

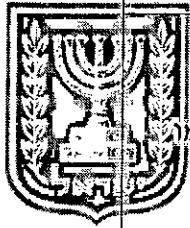
טו. בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או נדרש בהם ביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית, תנאי לביצוע עבודות יהיה תאום עם בעל התשתית הרלבנטית.

4. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה כתנאי למתן היתר בניה:

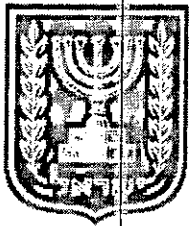
א. ביצוע ההנחיות הסביבתיות כמפורט בסעיף 6.5

ב. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למהנדס העיר ולרשות הסביבתית המוסמכת. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, הטיפול בעודפי עפר, אמצעים למניעת מפגעים (רעש, אבק, רעידות וכו') לשימושים רגישים שונים. המלצות נספח הביצוע למניעת מפגעים יוטמעו בתנאים למתן היתר בניה.

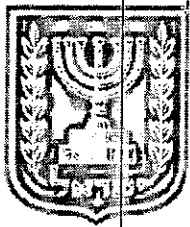
ג. לא יוקמו משטחי פריקה וטעינה בחזית הפונה למגרשי המגורים.





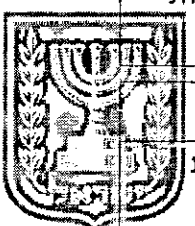
תכנון זמין
מדפסה 70



תכנון זמין
מדפסה 70



תכנון זמין
מדפסה 70

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
 <p>ת.ד. 70 70</p>	<p>ד. במבנים המסומנים בתשריט להריסה, תנאי להיתר יהיה אישור על פיניו ההריסות והאסבסט במידה וקיים, לאתר מוסדר.</p> <p>ה. שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו במדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה המעודכנת לעת הוצאת היתרי הבנייה ולא יותר שימוש בחומרים מסוכנים במתחם.</p> <p>ו. לא תותר אחסנת חומ"ס למעט חומרים המשמשים את מערכות המבנה לעת חירום ותפעול שוטף וזאת בכפוף לאישור היחידה הסביבתית לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור רלוונטית ותיאום עם נתיבי ישראל לחיבור המוצע מכביש 412.</p> <p>ט. בתחום מגבלות הדרך מכביש 44, יבוצע תיאום עם נתיבי ישראל.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח מעל ובקרבת קו מים לענין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p> <p>יא. כל שינוי בתנאים להיתר או בהוראות התכנית, בעניינים הנוגעים לטיפול בקרקעות מזוהמות, יהווה סטייה ניכרת ויתאפשר רק באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. טרם מתן היתרי בניה ידרש סקר קרקע למבנים המיועדים להריסה, שטחים ביעוד דרך, ושצ"פ (בשטחים המפונים ע"י המשטרה). הטיפול בקרקע ייעשה בהתאם לייעדו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יג. תנאי להיתר בנייה קבלת אישור פקיד היערות.</p> <p>יד. תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית, בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.</p> <p>טו. לעת תכנון מפורט של מבני התעסוקה, יבחרו חומרים ואמצעים טכנולוגיים שונים לרבות סגירת הזוגית המונעת סינוור ממעטפת המבנים, ובהתאם להנחיית מהנדס העיר לעת הוצאת ההיתר.</p>	
 <p>ת.ד. 70 70</p>	<p align="center">חניה</p> <p>1. החניה ביעודי הקרקע תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. חניה, לרבות חנית רכב דו גלגלי (אופניים ואופנועים), תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. יתאפשר כי חניונים תת קרקעיים יהיו משותפים.</p> <p>4. יתאפשר בינוי חניון מגרשים 100-101 כמרתף אחד.</p>	<p align="center">6.2</p>
	<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p>ת.ד. 70 70</p>	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. תערך תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים באישור הועדה המקומית (לעיל ולהלן - "תכנית הפיתוח"), אשר תכלול:</p> <p>א. פיתוח ובינוי של השטחים הציבוריים והתשתיות הציבוריות כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי, לרבות הסדרת העתקת תשתיות במידת הצורך.</p> <p>ב. תכנית לפיתוח נופי, אשר תכלול:</p> <p>-התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים.</p> <p>-פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני.</p> <p>ג. פיתוח הדרכים והמדרכות תוך מתן התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>- המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניונים.</p>	<p align="center">6.4</p>

6.4

הוראות פיתוח

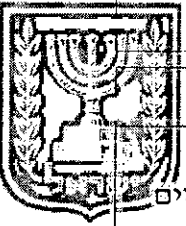
- נטיעת עצים בוגרים במדרכות ובשצ"פ ההקפי הגובל במגורים (תא שטח 300)
- גינון וחומרי הגמר במפרדות הרחוב (בהתאם להנחיות בטיחות).
- 2. נטיעת עצים תעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התכנית בדגש על עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל.
- 3. מערכות התשתית שבתחום התכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה תת קרקעיות.
- 4. העתקת תשתיות תיעשה בתאום עם בעלי התשתיות הרלוונטיים.



6.5

שמירה על עצים בוגרים

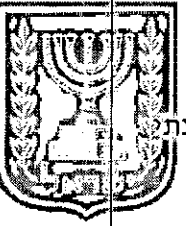
- 1. עצים המיועדים לשימור או העתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 והמסומנים בסקר העצים יסומנו ויגודרו טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 2. לא תותר כריתה או פגיעה בקבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 3. העתקת עצים או כריתת עצים, בהתאם לסקר העצים יעשה בכפוף לקבלת רישיון העתקה או כריתה, לפי העניין, מפקיד היערות.
- 4. במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לשנות סיווג עץ אשר סומן בסקר העצים לשימור, העתקה או כריתה, לסיווג אחר, אולם לא יותר מ- 10% מהעצים שסומנו בסקר העצים, לשימור העתקה או כריתה, בכפוף להגשת עדכון לנספח עצים לאישור הועדה המקומית לאחר תאום וקבלת חו"ד מפקיד היערות.
- 5. איסור הקמת מרתפי חניה ברדיוס של 4 מ' מעצים לשימור.



6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

- 1. מסחר-
 - א. היתר הבניה לשימושים המסחריים יכלול אמצעים למניעת מפגשים או מטרדים סביבתיים לשימושי הקרקע הרגישים הסמוכים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסכמת. לא יאושרו ארובות חיצוניות בחזיתות מבני המסחר או לכיוון שימושים רגישים, לרבות מרחב שצ"פ. פירי נידוף וארובות של מטבחים יוגבהו עד למעקה גגות המבנה. פתרון חלופי יהיה כפוף לאישור הרשות המקומית.
 - 2. תעסוקה
 - א. המפעלים לסוגיהם אשר יאכלסו את אזור התעסוקה, יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה, אופן הטיפול באירועי חומרים מסוכנים, שפכים, מניעת זיהום קרקע, רעש וכ"ד ובהתאם לבקרה סביבתית מקדימה כגון הכנת נספחי סביבה וכ"ד.
 - ב. מפלסי הרעש, ריכוזי המזהמים וכו' המצטברים מכלל העסקים במבני התעסוקה לא יחרגו מהתקנות למניעת מפגשים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 ומתקני איכות האוויר והנחיות המשרד להג"ס.
 - ג. בתחנות השנאה בשטחים פתוחים - יש לעמוד בהמלצות המשרד להג"ס בנושא בטיחות קרינה, כך שסף הקרינה באזורים המאוכלסים ברציפות לא יעלה על 2 מיליגאוס ממוצע שנתית או 4 מיליגאוס ממוצע יומי ביום העמוס ביותר בשנה.
 - 3. בחזית הפונה אל המגורים לא יוקמו שימושים המהווים מטרד.



6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יגבה על פי חוק.

6.8

אקוסטיקה

- 1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט הכולל הנחיות למיגון אקוסטי והגשתו לאישור המשרד להג"ס, ויכלול:

ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

ה.1 לא יינתן היתר לבניה /או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ) צמוד למבנה- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 0.3 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 6 מ'

שנאי על עמוד- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 5 מ' לשנאי אחד

שנאי על עמוד- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 6 מ' לשני שנאים

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו- מרחק מציר הקו- 20.00 מ'-* ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו- 35.00 מ'-* במקרה של בניה בקרבת מתח עליון, על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 20 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים- מרחק מציר הקו- המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

ארון רשת- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 1 מ'

חדרי מיתוג/ תט"ז- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

תחנת השנאה- מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

תחנת השנאה- מרחק מציר הקו- המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

ה.2 על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.

2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחמומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א-ב לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

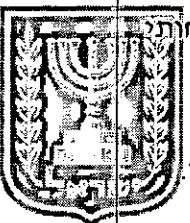
6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

חשמל	6.11
<p>שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ה. 3 על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ה. 4 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



תכנית זמין
דפסה 70

ניהול מי נגר	6.12
<p>בתחום המגרשים יש לתכנן פתרונות של וויסות ושימור נגר בהתאם להנחיות כדלקמן:</p> <p>1. חיבור תא שטח למערכת התיעול העירונית יהיה ככל הניתן בהתאם לטופוגרפיה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. וויסות / החדרת הנגר יתוכנן לסופה בהסתברות של 1%.</p> <p>4. גלישה מן המגרשים אל המדרכה/שטח ציבורי רק באירועי גשם גבוהים מהסתברות של 1%.</p> <p>5. גלישת עודפי הנגר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי פתוח מגוון ולא לכיוון מגרשים סמוכים.</p> <p>5. שימור נגר (החדרה לתת הקרקע) יש לקבל חוות דעת של יועץ ביסוס ויועץ גיאולוגי הידרולוגי שאין מניעה להחדרת נגר בקרבת מרתפים עמוקים ונזקים ותשתיות שסמוכות למתחם.</p> <p>6. וויסות ושימור נגר יתוכנן בהתאם לנספח מי הנגר המצורף לתכנית ויהיה ככל הניתן כלפי שצ"פים. לעת היתר בניה, תכנון הניקוז יכלול פרטי אספלט, ריצופים חדירי מים, שצ"פים נמוכים. כמפורט בנספח ניהול מי נגר.</p> <p>7. יישמרו במגרשים הבנויים כ- 20% שטחים חדירי מים וכן בהתאם לנספח ניהול מי הנגר שהיית עודפי הנגר בשצ"פים.</p> <p>8. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצף, חלוקי נחל וכדומה), ניתן יהיה לכלול בשטחים חדירי מים בורות לחלול ותעלות לחלול לפי הצורך.</p> <p>9. מהנדס הועדה המקומית מוסמך לאשר גמישות באחוז השטח המחלחל בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 4/ב/34 לעניין זה, ולאחר ששוכנע כי האמצעים שניקטו מאפשרים בוודאות עמידה ביעד החלחול, ובהתאם לדוח הידרולוגי עדכני.</p>	



תכנית זמין
דפסה 70

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הינו 86 + מטר מעל פני הים. לא יינתנו הקלות מגובה זה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. תחום ההתוכנית נמצא בתחום מר"מ 2-3 היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות לתמ"א כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח האקוסטי לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח כחלק</p>	



תכנית זמין
דפסה 70



6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	ממסמכי התוכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.

6.14	זיקת הנאה
	<p>א. בתאי שטח 100-101 ובתאי שטח 104103 תירשם זיקת הנאה לציבור. המעבר בזיקת הנאה תהיה בגובה פני הקרקע וברוחב מינימלי של 10 מ'. ב. לא תותר חסימת מעבר. לא יותר גידור כלשהו בגבולות המשותפים בין המגרשים בתחום זיקות ההנאה. שטח זה יהיה פתוח למעבר בכל עת, הכל כפי שיפורט בבקשה להיתר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש 58,000 מ"ר ראשוניים	הקמת הכניסה למתחם מכביש 412, וביטול כניסה קיימת למשטרה.
2	מימוש מלוא זכויות הבניה	יתרת זכויות הבנייה יותנו בפתרון תחבורתי באישור משרד התחבורה. ובנוסף ניתוח לצומת משמר השבעה כולל הצגת פתרונות לתפקוד מיטבי של הצומת.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית

