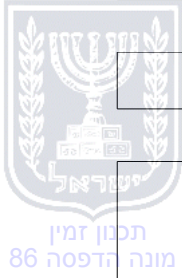


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0321877

התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/06/2020

לאשר את התוכנית

21/11/2021
לינה בינע

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

מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמאול שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם.

תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ-449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו-6 יח"ד בבתיים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור.

מתחם המגורים נבנה בשנות ה-50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד. המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'. במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ-18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח.

התכנית החדשה היא חלק אינטגרלי ממתחם אשר תוכנן בצוותא ואשר כולל בנוסף לשכונת הרצל גם את מתחם יב' המצוי בתהליכי רישוי.

התכנית מורכבת משני מתחמים, האחד A - מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, לו מצורפת טבלת הקצאות ואשר הינו מתחם שניתן להוציא בו היתרי בניה, והשני B - מתחם לאיחוד וחלוקה ללא טבלת הקצאות (בשלב הנוכחי), במתחם זה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה.

במתחם החדש יבנו:

- א. 8 בנייני מגורים רבי קומות בני 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 752 יח"ד.
- ב. 6 בנייני מגורים רבי קומות בני 22 קומות + ק.ק. ובסה"כ 516 יח"ד.
- ג. בניין מגורים אחד רב קומות בן 22 קומות + ק.ק. ובסה"כ 86 יח"ד.
- ד. 2 בנייני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע בני 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 188 יח"ד.
- ה. בניין מגורים אחד משולב במסחר בקומת הקרקע בן 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 94 יח"ד.
- ו. 6 בנייני מגורים בני 9 קומות, בניה לינארית ובסה"כ 244 יח"ד.
- בסה"כ בכל המתחם 1880 יח"ד.

התכנון החדש צפוי לשפר את איכות הסביבה ואת איכות החיים של הדיירים, תוך התחברות אורבנית לשכונות המגורים, לדרכים ולשטחים ירוקים המצויים בסביבה.



תכנון זמין
הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב

מספר התכנית 455-0321877

1.2 שטח התכנית

94.869 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184417
קואורדינאטה Y	650176

1.5.2 תיאור מקום

הרב משה שמואל שפירא, קרן היסוד.

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 מתחם הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3831	מוסדר	חלק		88
3832	מוסדר	חלק		176
4245	מוסדר	חלק		16
4537	מוסדר	חלק	2-16, 18, 20, 22-39	17
4544	מוסדר	חלק	32-33	19, 26, 29-31

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
08/12/1988		3599		החלפה	ממ/1002 /א
11/08/1985		3237		החלפה	ממ/1004
08/08/1991	3332	3909		החלפה	ממ/1004 /2
21/06/1985		3214		החלפה	ממ/1016
28/11/2005	625	5463		החלפה	ממ/1512
03/06/1982		2820		החלפה	ממ/825
		0		החלפה	ממ/825 /א
09/04/1998		4636		החלפה	ממ/מק/1004 /3
12/05/1955		414		החלפה	תגב/467
19/12/2002	819	5139		החלפה	ממ/1004 /4
30/01/1975		2087		החלפה	ממ/467 /3 /א

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הוראות התכניות: תרש"צ 3/58/10, תרש"צ 3/58/7 ותרש"צ 3/58/12



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		04/08/2020	ישראל רוזיו	12: 07 24/12/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	28/07/2019	ישראל רוזיו	19: 02 06/09/2020	תשריט מצב מאושר	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מנחה		15	13/07/2019	ישראל רוזיו	14: 23 01/08/2019	שלביות ביצוע מתחם A	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מנחה		17	11/11/2020	ישראל רוזיו	15: 47 03/12/2020	שלביות ביצוע מתחם B	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	11/11/2020	רגב טורס	17: 12 17/11/2020	נספח תנועה	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		23	18/07/2018	יוני צירניאבסקי	17: 01 17/11/2020	דוח כלכלי לכל המתחם	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		45	12/02/2019	רון לשם	13: 07 01/08/2019	חוות דעת סביבתית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			26/03/2019	יוני צירניאבסקי	16: 33 15/07/2019	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 1000		25/03/2019	ברני גטניו	16: 25 04/11/2021	חלוקה אנליטית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	18/07/2019	שאול גבירצמן	18: 33 19/07/2019	נספח מים, ביוב, ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1000		18/07/2019	שאול גבירצמן	18: 54 30/07/2019	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		18/07/2019	שאול גבירצמן	18: 54 30/07/2019	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		18/07/2019	שאול גבירצמן	18: 53 30/07/2019	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000		18/08/2020	נחמיה ארי	08: 28 27/09/2020	נספח פיתוח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		01/05/2019	אוהד פלש	13: 09 09/05/2019	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			01/05/2019	אוהד פלש	13: 08 09/05/2019	טבלת עצים	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 מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית באר יעקב	באר יעקב	כפר יוהנה זבוטינסקי	5	08-9785400	08-9281595	



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית באר יעקב	באר יעקב	כפר יוהנה זבוטינסקי	5	08-9785400	08-9281595	
פרטי			אלמוג פינוי בינוי בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	3	08-9427666		renew@almog- ltd.com
פרטי			ענב יזום - הרצל באר יעקב	בני ברק	כנרת	5	03-9030055	03-9080865	office@enavgroup.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש קרקע בבעלות המדינה.

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	ישראל רוזיו		ישראל רוזיו	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6954455		office@rozio- arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286002		nemo@yaron-ari.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים יועצים	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
מודד מורשה	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	lilach@datamap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	regev@tedem.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427183	shl@shl.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אוהד פלש		אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	רמת השופט				ohadfleshla@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonicher@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 559 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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
קומה טכנית	קומה בגובה מכסימלי של 2.4 מ' והשימושים המותרים בו הם: ח. מכונות ומתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.
קומת גג	קומה חלקית. שטחה לא יעלה על 80% משטח הגג ברוטו.
קומת מרתף במגורים	קומה אשר השימוש בה הוא למטרת שירות וגובהה המינימלי לא יפחת מ-2.5 מ'. קומה זו תהיה מאווררת עפ"י התקנות ותיבנה עפ"י חוק התכנון והבניה סימן א' - פרשנות.

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**

התחדשות עירונית למתחם הרצל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, שה"כ 1880 יח"ד כדלקמן:
- איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם A ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
 - איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם B, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. למגרשים אלה תוכן בהמשך תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.
 - שינוי יעודי הקרקע מהיעודים: מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים, קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, מגורים ומסחר.
 - קביעת זכויות והוראות בינוי.
 - קביעת מבנים לפינוי והריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	111 - 117, 119 - 127, 201, 204
מבנים ומוסדות ציבור	306 - 309
שטח ציבורי פתוח	505 - 523
דרך מאושרת	605 - 608
דרך מוצעת	604, 609 - 617

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	609, 610, 612, 613, 615
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	306
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	121, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	505, 506, 509 - 511, 514, 520, 521
גבול מתחם	דרך מאושרת	605 - 608
גבול מתחם	דרך מוצעת	604, 609 - 617
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	306 - 309
גבול מתחם	מגורים ד'	111 - 117, 119 - 127, 201, 204
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	505 - 523
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	613
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	307
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	119 - 121, 204
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	505 - 507, 509, 510
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	605
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	604, 609, 611 - 613, 615
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	307
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	112, 114, 116, 117, 119 - 123, 127, 201, 204
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	505, 506, 508, 512, 518, 519, 523
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	306
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	121
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	510
חזית מסחרית	דרך מאושרת	608
חזית מסחרית	דרך מוצעת	613, 617
חזית מסחרית	מגורים ד'	201, 204
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	505, 507
להריסה	דרך מוצעת	604, 609 - 615
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	306 - 309
להריסה	מגורים ד'	112 - 114, 116, 117, 119 - 127, 201, 204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	519,517 - 515,512,510 - 507,505 523,521 -
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	608 - 605
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	617,613,612,610,604
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	309,308
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	204,201,127 - 119,117 - 111
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	,515,513,512,509,508,506,505 523,522,519,517
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	616,615,610,609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	127 - 125,122,116 - 111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	522 - 519,517,512 - 509

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	7,965	8.38
אזור מגורים ג	35,438	37.30
אזור מגורים מיוחד	1,571	1.65
דרך מאושרת	12,311	12.96
מבנים ומוסדות ציבור	15,352	16.16
קרקע חקלאית	8,946	9.42
שביל	250	0.26
שטח ציבורי פתוח	13,168	13.86
סה"כ	95,001	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,375.66	6.71
דרך מוצעת	11,604.64	12.21
מבנים ומוסדות ציבור	7,641.26	8.04
מגורים ד'	44,846.12	47.20
שטח ציבורי פתוח	24,550.73	25.84
סה"כ	95,018.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מחסנים ג. מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים. ד. בקומות המגורים: מגורים. ה. קומה טכנית בגג המבנה. ו. חזית מסחרית בתאי שטח 201, 204 ז. בתאי שטח 201, 204 תבוצע הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור הגורם בסביבתי המוסמך ומהנדס/ת הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>קומת קרקע: לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר. בקומת הקרקע בתאי שטח 201, 204: חזית מסחרית, לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר. קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ-2.0 מ' בחזית הקדמית בקו המבנה של הקומה אשר מתחת לקומת הגג למרפסות גג ופרגולות. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, ממ"דים, מרפסות וגינות תלויות. קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה, מחסנים לדיירים, מחסנים משותפים, ח. טכניים. יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשי המגורים השונים, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב בין החניונים התת קרקעיים. במידה וחדר הכושר ו/או המועדון יהיו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד לחדר כושר ו/או מועדון דיירים. חצר זו יכולה שתהיה במפלס חדר הכושר ו/או המועדון עם אפשרות יציאה אליו. בתאי שטח 201, 204 תשמר הפרדה בין הכניסות למגורים והכניסות למסחר.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בכדי לשמר את עץ מס' 268 אשר בתא שטח 201, יש לאפשר מרחב מחייה סביר לעץ ברדיוס של 7 מ' מגזע העץ למען שימור בית הגידול של העץ.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם. ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים. ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p>

	4.2
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ד. מוסדות בריאות, ספורט וביטחון. ה. מוסדות דת. ו. מתקנים הנדסיים. ז. בתא שטח 306 - שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים בהתאם לתכנית הפיתוח. השביל יהיה ברצף לשביל בתכנית תמ"ל 1037.</p>	
	4.2.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גבהי הבניינים לא יעלו על 4 קומות. מעל גובה זה יותרו הקמת מתקנים טכניים, מתקנים סולאריים ו/או וולטאיים וחדרי מכונות.</p>	
<p>ב שמירה על עצים בוגרים בתא שטח 306 קיימים עצים לשימור. יש לפעול עפ"י הוראות שבסעיף 6.13.</p>	
	4.3
	4.3.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. נופש ונוי, פרגולות ומתקני הצללה וישיבה. ב. מגרשי ספורט ומשחקים. ג. שבילים להולכי רגל ולאופניים. ד. חניה תת קרקעית בלבד ולשימוש ציבורי בלבד בשטח שלא יעלה על 20% משטח תא השטח. החניה תותר רק בתאי השטח הבאים: 519, 517, 513, 512, 507. ה. מעברים תת קרקעיים לחיבור בין מגרשי המגורים בתכנית. ככל שיש מעברים תת קרקעיים המחברים בין מגרשים, יש לוודא שעומק האדמה מעליהם יהיה מספיק לצורכי גינון. ו. מתקנים טכניים, לרבות ח. טרנספורמציה וצוברי גז עבור מגרשי המגורים, יהיו תת קרקעיים. ז. בתאי שטח 517-519 תותר נגישות לרכב חירום. ח. בתא שטח 514 יותר שימוש זמני לדרך, לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ועד לסלילת הדרך בתא שטח 614.</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>א פיתוח סביבתי כל השימושים כולל מבנים הנדסיים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח הגנני.</p>	
<p>ב זיקת הנאה א. באזורי המעברים התת קרקעיים תירשם זכות מעבר רכב לחניוני המגורים.</p>	
	4.4
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת הברזל. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>א שמירה על עצים בוגרים קיימים עצים לשימור. יש לפעול עפ"י ההוראות אשר בסעיף 6.13.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת הברזל</p> <p>ב. איי תנועה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. חניות, מדרכות ושבילים לאופניים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים וטכניים, מבנה תשתית ומערכות תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>ו. גינות ופיתוח סביבתי.</p>
4.5.2	הוראות

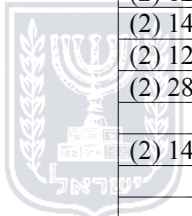


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי						
(2) 420	3	9	36	28	42	709	8442	3570		1456	(1) 2996	1190	מתחם A	111	מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	59	1485	18753	3789		4472	(1) 9202	1263	מתחם A	112	מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	30	889	22581	7617		4472	(1) 9202	2539	מתחם A	113	מגורים ד'
(2) 1020	3	9	36	68	38	688	21589	9417		3536	(1) 7616	3139	מתחם A	114	מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	47	1348	21644	4818		4888	(1) 10528	1606	מתחם A	115	מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	51	1441	21251	4434		4425	(1) 10528	1475	מתחם A	116	מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	55	1532	20924	4098		4888	(1) 10528	1366	מתחם A	127	מגורים ד'
(2) 2580	3	23	79	172	41	1133	41412	10968		8944	(3) 18920	3656	מתחם B	117	מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	44	1276	43509	10233		9776	(3) 20680	3411	מתחם B	119	מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	39	1176	44676	11400		9776	(3) 20680	3800	מתחם B	120	מגורים ד'
(2) 1470	3	9	36	98	37	617	33783	16437		5474	(3) 11030	5479	מתחם B	121	מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	35	1009	21660	6447		4472	(1) 9460	2146	מתחם B	122	מגורים ד'
(2) 750	3	9	36	50	29	637	16722	7872		2600	(1) 5500	2624	מתחם B	123	מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	58	1477	19101	3879		4472	(1) 9460	1293	מתחם B	124	מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	37	1112	22788	6150		4888	(1) 10340	2050	מתחם B	125	מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	63	1570	18819	3597		4472	(1) 9460	1199	מתחם B	126	מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	35	1074	46176	12900		9776	(3) 20680	4300	מתחם B	201	מגורים ד'
							(4) 1700			500	1200		מתחם B	201	מסחר ד'
(2) 1410	3	25	88	94	33	1031	23463	6825		4888	(1) 10340	2275	מתחם B	204	מגורים ד'
							(4) 525			105	420		מתחם B	204	מסחר ד'
	2	4	20		75	500	18383	7354		2756	8273	3677	מתחם B	306	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	20		75	500	5971	2388		896	2687	1194	מתחם B	307	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	20		75	500	5920	2368		888	2664	1184	מתחם B	308	מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	20		75	500	7880	3152		1182	3546	1576	מתחם B	309	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
הדפסה 86

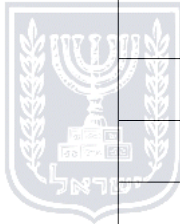


תכנון זמין
מונה הדפסה 86

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
							335	335				6703	מתחם B	505		שטח ציבורי פתוח
							20	20				382	מתחם B	506		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1275	1275				750	מתחם B	507		שטח ציבורי פתוח
							30	30				573	מתחם B	508		שטח ציבורי פתוח
							331	331				6617	מתחם B	509		שטח ציבורי פתוח
							110	110				2171	מתחם B	510		שטח ציבורי פתוח
							20	20				322	מתחם A	511		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1253	1253				737	מתחם A	512		שטח ציבורי פתוח
	2				85		729	729				429	מתחם B	513		שטח ציבורי פתוח
							71	71				1428	מתחם B	514		שטח ציבורי פתוח
							10	10				201	מתחם B	515		שטח ציבורי פתוח
							30	30				546	מתחם B	516		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1253	1253				737	מתחם B	517		שטח ציבורי פתוח
							10	10				181	מתחם B	518		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1316	1316				774	מתחם A	519		שטח ציבורי פתוח
							71	71				1418	מתחם A	520		שטח ציבורי פתוח
							10	10				206	מתחם A	521		שטח ציבורי פתוח
							10	10				131	מתחם B	522		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
							20	20				397	מתחם A	523		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. 20% מסך יחידות הדיור במגרשים 111-127, 201, 204 יהיו בשטח עיקרי של עד 68 + שטח לממ"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
- ב. קווי הבניין המינימליים כמפורט בתשריט.
- ג. מחסנים בבנייני המגורים במגרשים 111-127, 201, 204 יהיו בשטח של עד 8.0 מ"ר.
- ד. יותר ניוד שטחים בתוך המתחם שבו תא השטח על פי המפורט להלן:
 - א. יותר ניוד שטחי בניה כוללים ממגרש למגרש ומבנין לבנין במגרשים המיועדים למגורים בשיעור שלא יעלה על 5% שטחים.
 - ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממס' יח"ד הבנין הקולט.
 - ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.
 - ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמתחם למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.
 - ה. הניוד מותר רק בין תאי השטח אשר באותו מתחם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 150 מ"ר למטרת מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים.
- (2) שטח מרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.
- (3) בכל בניין 150 מ"ר למטרת מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים. ובסה"כ 300 מ"ר.
- (4) כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה לא תהיה יותר מ 50% מהשטח המסחר בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

גגות:

- א. בכל היעודים תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.
- ב. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים בתוך השצ"פים ויתוכננו בעדיפות בתחום המגורים.

6.2

קווי בנין

1. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
2. יותרו קווי בניין לחניונים תת קרקעיים של 0.0 מ' לגבול המגרש ובתנאי שקומת הכניסה לא תעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה שבכניסה לבנין ולא יותר מעבר לקו גבול המגרש ובכפוף לסעיף 6.7 להוראות התכנית.
3. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין ולא יותר מגבול המגרש.

6.3

חניה

1. החניה תהיה ע"פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה לאורחים תהיה בשיעור של 25% ממספר יחידות הדיור, כולל חניות בזכות הדרך.
3. ינתנו פתרונות לפריקה וטעינה עבור מסחר לתאי שטח 201, 204

6.4

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. כללי:
בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
2. פסולת:
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
3. פסולת בנין:
מיקום שפכי עפר ופסול בניה ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות ומשרד לאיכו"הס.

6.5

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע במסמכי תמ"א 4/2 היתרי בניה למבנים החל מגובה 50 מ' מעל הקרקע ינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית שגובהם עולה על 50 מ' מעל פני הקרקע, תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. א. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים במתחם A יהיה אישור יו"ר הועדה המקומית לתצ"ר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למתחם B - הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם A - הגשת תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.

תנאים למתן היתרי בניה

ד. תנאי להיתר בניה שני במתחם A - אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.

2. תנאי לביצוע עבודות על פי היתר בניה להריסת ביה"ס הקיים, הינו הפעלתו של ביה"ס החלופי בתחום תכנית תמ"ל 1037.

3. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע עבודות תשתית מים וביוב כמפורט להלן:

א. שדרוג קו ביוב מאסף ברחוב קרן היסוד

ב. שדרוג קו סניקה מתחנה דרומית של באר יעקב

ג. שדרוג תחנת שאיבת שפכים ניר צבי

ד. שדרוג תחנת רמלוד

ה. הקמת בריכת אגירת מי שתיה עירונית והנחת קו מים לאורך כביש 4313

5. לא יוצא היתר בנייה למתחם למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכנית הבאות ואישור הוועדה המקומית:

א. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי:

תכנית בינוי לכל תחום התכנית בקנ"מ 1:500 ותכנית בינוי לכל מתחם בקנ"מ 1:250 אשר יוגשו ע"ג רקע של מדידה מעודכנת

עם סימון החלוקה למגרשים ויכללו:

1. העמדת המבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים וכן גבהי הבנינים, כל זאת באישור הוועדה המקומית.

תותר סטייה של עד 1 מ' במפלס הכניסה הקובעת כמצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, אך לא מעבר לחוק.

2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.

3. רשימת חומרי גמר של הבנינים כולל סוגים וגוונים.

4. מיקום חדרי טרנספורמציה.

ב. תכנית פיתוח:

תכנית פיתוח ונטיעות לכל מתחם תוגש בקנ"מ 1:250 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית

הכבישים לכל המתחם ותכלול:

1. מערך השבילים אשר יכלול התייחסות לשבילי הולכי רגל ולשבילי אופניים, מדרכות ושטחים

פתוחים בתחום התכנית.

2. במגרשים בהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר לציבור לא ינתן היתר בניה, אלא אם הובטח לשיעור רצון מהנדס הוועדה ביצוע עבודות הפיתוח המאפשרות את מימוש זכות המעבר.

3. תכנון מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.

4. פתרונות פינוי אשפה וגזם.

5. מבני תשתית.

6. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.

7. פירוט חומרי גמר וחיפויים.

8. כל היתר בניה יכלול תכנית פיתוח ונטיעות בתחום המגרש, ואשר יראה בין היתר את

החיבורים של המגרש לסביבתו, מפלסי פיתוח, רציפות מעברים וכו'. שיעור נטיעות



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>מינימלי</p> <p>של לפחות עץ בוגר לכל 5 חניות הן בתחומי המגרשים הפרטיים והן בחניה הציבורית.</p> <p>9. נספח ביוב לתכנית הפיתוח בקני"מ 1:250 יוגש לאישור משרד הבריאות.</p> <p>6. למתחם B, טבלאות איזון - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בתא שטח 116 - הצגת היתכנות תפעולית למעון היום הקיים בחלקה 24 או מתן פתרון חלופי לגן/מעון, לאישור המועצה המקומית.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה בתא שטח 127 יהיה מתן היתר בניה באחד מתאי בשטח 111, 114 או 115.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה אחרון במתחם A - פיתוח שצ"פ בתא שטח 504 בשכונה יב או פיתוח תא שטח 505 בתחום תכנית זו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה במגרשים עם שימושים מעורבים - אישור הגורם הסביבתי המוסמך לעניין הפרדת שימושים ומטרדים.</p> <p>11. הגבלות בניה לגובה: ראה סעיף 6.5.</p> <p>12. עתיקות: הוצאת היתר בניה בתכנית זו - בכפוף לחוק העתיקות.</p> <p>13. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה ע"י הועדה המקומית כחוק.</p> <p>14. חומר חפירה ומילוי: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.</p>	



תשתיות	6.7
<p>1. מים: א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ביוב: א. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות. ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז: א. מערכת הניקוז תהיה על קרקעית, למעט אזורים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p>	

6.7	תשתיות
	<p>ג. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע בהתאם לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ד. יש להשאיר לפחות 15% שטחים פנויים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים החדירים למים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים פנויים להחדרת מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. חשמל:</p> <p>א. בניה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות ח"ח.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה - מיקום תחנות הטרנספורמציה יקבע בתיאום עם ח"ח.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה יבוצעו בתחומי השצ"פים, עפ"י הנחיות ח"ח והנחיות תכנית נספח הקצאות חדרי השנאים ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצורכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בחדר שרות בקומות הקרקע או בקומות המרתף או בקומת הגג.</p> <p>7. גז:</p> <p>א. מיקום צוברי הגז יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים.</p> <p>8. מבני תשתיות:</p> <p>א. כל מבני התשתית יחופו באבן נסורה מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או חיפוי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין והפיתוח.</p>
6.8	זיקת הנאה
	<p>זיקת הנאה זכות מעבר ולצורך מעבר הציבור, כלי רכב ומערכות תשתית כמסומן בתשריט, יירשמו בספרי המקרקעין כחוק עם רישום התכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>ראה גם סעיף 6.10.2 להלן.</p>
6.9	רישום שטחים ציבוריים
	<p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמשמעם בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה, יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לתשריט ולטבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתכנית. בעלי הזכויות בתחום המקרקעין הנ"ל המיועדים לצרכי ציבור, יקבלו את זכויותיהם בגין מקרקעין אלה באחד המגרשים לאיחוד וחלוקה עפ"י תכנית זו, במסגרת תכניות מפורטות</p>



<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>לאיחוד וחלוקה שתערכנה מכוחה של תכנית זו. שטחי ציבור במתחם B ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית שתוכן מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.10 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. יותר שימוש זמני של ביה"ס בתחום הסימון של הנחיות מיוחדות, עד להפעלתו של ביה"ס החלופי בתחום תכנית תמל/1037. 2. בתא שטח 120 תינתן זיקת הנאה זמנית להולכי רגל, עד להשלמת פיתוח השצ"פים בתאי שטח 509 ו- 510.</p>	
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. התכנית מורכבת מ-2 מתחמים, האחד - A, המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' לסימן ז' לחוק והשני - B, אשר לא נכנס לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו, והכל כמפורט להלן: 1.1 מתחם A - ביחס למתחם זה מוגשות טבלאות הקצאה המצורפות לתכנית. 1.2 מתחם B - ביחס למתחם זה, לאחר אישורה של תכנית זו, על הרשות המקומית להגיש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, בה ייקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לסימן ז' לחוק ביחס למתחם B ואשר תכלול טבלאות הקצאה ואיזון. 2. יעוד הקרקע הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה עתידית יהיה לפי היעוד שקדם לאישורה של תכנית זו. 3. תנאי למתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.</p>	
<p>6.12 איכות הסביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תוכנית זו, תוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. א. רעש 1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15. 2. תנאי לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. 3. בנוסף לאמור לעיל, יש לפעול על פי הוראות סעיף 6.14 ב. רעידות 1. יוכן נספח ביצוע לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	

ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

1. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב) וימים בהם קיימת תחזית לרמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי.

2. יש לכסות את המשאות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה אל מחוץ למתחם.

3. משאות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

4. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

5. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

6. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטאטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

7. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך.

8. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אווהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

2. הריסת מבנים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

3. פסולת בניין

א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ועפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

ב. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפונו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ג. התכנית תכלול נספח פסולת בניין (פסולת הריסות ובנייה) שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות בנייה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.

4. פסולת

מיכלי אצירת פסולת ביתית ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מוסתרים או מוטמנים.

באזורים של בנייה רוויה, במסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למס' זרמים ברמת המגרש/הבניין, ולכול הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד').

5. אזבסט

כפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>6. איכות אוויר</p> <p>מיקום פתחי יציאות האוורור מהחניונים לא יופנו לשטחים ציבוריים רגישים ולא יגרמו למטרדים סביבתיים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על עצים המסומנים לשימור בתשריט ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי ההוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרוייקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.</p> <p>ב. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה", יחולו הוראות כפי שקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p>	<p>6.13</p>
<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. מיגון אקוסטי דירתי ומיגון למבני ציבור מפני רעש תחבורה</p> <p>א. בתאי שטח 121, 204, 307, 112, 113, 126, 201 יש להכין חוות דעת אקוסטית אשר תבדוק את מפלסי הרעש החזויים במבנים המתוכננים, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים, ותקבע את רמת המיגון הנדרשת במעטפת הבניין והדירה לצורך עמידה בקריטריון האקוסטי. חוות הדעת וממצאיה יובאו לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי המגורים ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>2. מיגון אקוסטי לחצרות פנימיות ושטחים פתוחים בצפון התכנית בצפון התכנית יש למגן חצרות הפנימיות ושטחים פתוחים על ידי הצבת קיר אקוסטי. גובה הקיר האקוסטי ופרטיו ייקבעו בתכנון המפורט בהתאם לבדיקה האקוסטית שתבוצע.</p> <p>3. שימושים מסחריים</p> <p>א. למבנים בייעוד מסחר יש להכין נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>ב. במסגרת רשיונות העסק של העסקים השונים יקבעו תנאים למניעת רעש באזורי פריקה וטעינה.</p> <p>ג. שעות הפריקה והטעינה תהינה בין השעות 07:00 בבוקר עד 19:00 בערב.</p>	<p>6.14</p>
<p>תחזוקה</p> <p>ניהול בנייני המגורים יהיה באמצעות חברת אחזקה וניהול.</p>	<p>6.15</p>
<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן תוקף יהיה הפקדת כתב שיפוי למתחם A</p>	<p>6.16</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות	<p>- הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. - כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית. - כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.</p> <p>- בכל שלב יינתן המענה הנדרש לתשתיות ולצרכי ציבור הנדרשים פרוגרמתית עבור כלל יחידות הדיור באותו שלב.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

