

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0186924

אקליפטוסים-באר יעקב

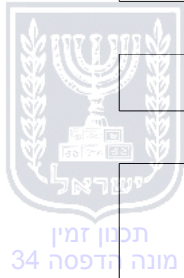
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



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 כ-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 והשצי"פים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אקליפטוסים-באר יעקב
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	455-0186924
-------------	-------------

שטח התכנית	133.635 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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
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

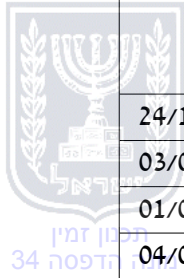
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 1517 / א	החלפה		6036	1088	24/12/2009
ממ/ 825	החלפה		2820		03/06/1982
455-0161489	החלפה		8180	9359	01/04/2019
ממ/ 796	החלפה		1424		04/01/1968
ממ/ 796 / 1	החלפה		2453		13/07/1978



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				יחיאל קורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יחיאל קורין		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	09/11/2020	זאב ברקאי	11: 59 14/12/2020	נספח פרוגרמתי	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1250	11	20/11/2020	דר' יולי קלר	12: 00 15/12/2020	דו"ח אקוסטי	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1250	1	07/01/2021	דר' יולי קלר	11: 45 26/04/2021	נספח אקוסטי - תכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	29/12/2020	יאיר קורנברג	08: 41 10/01/2021	נספח מים וביוב - תכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	11	15/02/2021	יאיר קורנברג	13: 25 17/02/2021	נספח מים וביוב - חוברת	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/12/2020	יחיאל קורין	08: 37 10/01/2021	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	29/12/2020	עמי צרויה	08: 44 10/01/2021	נספח נוף	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	33	04/04/2021	גל גרונר	17: 29 11/04/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	04/04/2020	גל גרונר	17: 30 11/04/2021	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	16/12/2020	יורם וגשל	08: 57 17/12/2020	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	14	16/12/2020	יורם וגשל	08: 59 17/12/2020	סקר עצים בוגרים - טבלה	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1250	82	17/02/2021	משה שפירא	13: 13 17/02/2021	תיק תיעוד מתחמי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	21/12/2020	גל גרונר	13: 09 17/02/2021	נספח תנועה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה	1: 1250	30	29/12/2020	רן קליק	08: 48 10/01/2021	דו"ח מיקרו אקלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/09/2019	אלדב נטוביץ	09: 41 02/10/2019	מצב מאושר	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		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 תשתיות	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
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 מתחם	תכנית בקנה מידה 1:1250 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. תכנית בינוי ופיתוח למתחם מאושרת ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ופיתוח.

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 בריכת אגירה	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, 205
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
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	22, 24 - 26, 28
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401 - 405, 407, 409
חורשה לעקירה	דיור מיוחד	31
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	502, 506
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202
חורשה לעקירה	מגורים ד'	2, 4, 25
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402, 410
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	408
חזית מסחרית	מגורים ד'	11, 21, 22
להריסה	דיור מיוחד	31
להריסה	דרך מוצעת	501, 502
להריסה	חניון	802
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203
להריסה	מגורים ד'	1 - 3, 5 - 20, 25, 28, 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	408, 407, 402, 401
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301

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
סה"כ	134,131	100

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 ד'	45,577.04	33.98
שטח ציבורי פתוח	40,955.06	30.53
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,516.92	4.11
סה"כ	134,129.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

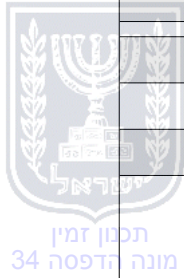
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים - בית רב קומות - עד 18 קומות. (לפי טבלה 5). ב. שירותי רווחה לדיירים. כגון: משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב. ג. חניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קווי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה אשר תסומן בהיתר בניה. לא יתאפשרו דירות גן לחזית הרחובות בתחום התכנית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה 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>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	א. דיוור להשכרה. ב. שירותים נלווים לדיוור, חללים משותפים וכו'.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתא שטח מס' 31, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב 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>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<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>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קוי 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>	א
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<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> <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 ושצ"פ 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>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</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>	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<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>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<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>
4.6.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</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 מות.</p>
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חניה, גינון, ריהוט רחוב

4.7	חניון
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	מבני ציבור: מבני חינוך ו/או מתנ"ס, גינון, רהוט רחוב, חניה.
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. זכויות בניה, מספר קומות, קוי בניין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>ב. חיפוי המבנים יהיה באבן טבעית דוגמת חיפוי מבני המגורים באישור מהנדס העיר יותרו חיפויים וחמרי גמר אחרים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ד'	מגורים ד'	1	1695	4897	2650	0	3390	10863	53	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	2	1635	3087	1650	0	3270	7923	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	3	1714	4897	2650	0	3428	10901	53	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	4	1634	3087	1650	0	3268	7921	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	5	1778	4897	2650	0	3556	11029	53	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	6	1695	3087	1650	0	3390	8043	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	7	1747	4897	2650	0	3494	10967	53	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	8	1695	3087	1650	0	3390	8043	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	9	1778	4897	2650	0	3556	11029	53	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	10	1695	3087	1650	0	3390	8043	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	11	1778	4806	2600	0	3556	612.4	52	52	14	2	5	0	5	5	
מגורים ד'	מסחר	11		500	130	0	0	630						0			
מגורים ד'	מגורים ד'	12	1695	3087	1650	0	3390	8043	33	36	9	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	20	1654	5711	3100	0	3308	728.5	62	57	16	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	21	1654	6073	3300	0	3308	762.6	66	63	18	2	0	5	5	5	
מגורים ד'	מסחר	21		500	130	0	0	630					0	0	0	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	22	1673	5349	2900	0	3346	688.8	58	57	16	2	5	0	5	5	
מגורים ד'	מסחר	22		500	130	0	0	630					0	0	0	0	
מגורים ד'	מגורים ד'	23	1654	6345	3450	0	3308	788.2	69	63	18	2	5	5	5	5	
מגורים ד'		24	3510	11775	6450	0	7020	718.2	129	63	18	2	3	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	25	4972	16390	9000	0	9944	710.5	180	63	18	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	26	3406	11775	6450	0	6812	734	129	63	18	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	28	3129	7883	4300	0	6258	587.5	86	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	29	3218	7883	4300	0	6436	576.8	86	52	14	2	5	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	31	3676	8200	4000	0	4500	16700	100	45	12	2	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	1637	4911	573	0	246	300		21	5	1	5	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	1598	4794	559	0	240	300		21	5	1	5	5	5	5	

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				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21		300	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	5	5	3	5	21		300	32990	0	17472	13612.5	1906	5445	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	5	5	0	1	5	21		300	25017	0	1251	20847.5	2919	8339	205	תתת מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	5	21			16491	0	825	8246	1924	5497	301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
														1451	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
												100 (1)	100 (2)	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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						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
											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 בניית 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 עיקריים מקומות עליונות לקומות תחתונות בלבד.

ד. תותר העברת שטחי שרות מקומות תחתונות לקומות עליונות, 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 חלחול של 20% מתא השטח.

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 בנית 2 קומות מגורים בקו בנין 0 רק מעל החזית המסחרית.

ח.ערך אחוזי הבניה הכוללים בתאי שטח מבני ציבור (300%) מתייחס לעל קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (2) זכויות בניה עבור שימור וחידוש מגדל המים לשימוש הקהילה..

(2) קומה: 1, קומה 1, הערה: (1)זכויות בניה בתא שטח 402 , עבור מתקנים הנדסיים, ר' סעיף 4.4.1. ז'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

בתאי שטח 1-12 תהיה בניה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למתחם תהיה: 1. בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.

2. קו הבניין לשטחי הציבור הוא מחייב ב 80% מאורך חזית המגרש על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.

3. באזורי המגורים יותרו דירות גן בקומת הקרקע. דירות הגן והחצר הצמודה להן, יסומנו בתוכנית בינוי ופיתוח למגרש וכן בתכנית פיתוח למתחם. לא יתאפשרו דירות גן לכיוון חזיתות הרחוב וכן לכיוון תא שטח 410.

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.

5. 25% מכלל הדירות בכל מגרש באזורי המגורים תהיינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח כולל.

6. תוכנית בינוי ופיתוח תציין את מיקום הדירות דלעיל בקומות ובבניינים.

8. במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח למתחם תותר העברת זכויות בניה - מספר יח"ד ושטחי בניה בהתאם - מתא שטח אחד למשנהו באותו מתחם בשיעור של עד 10% מהזכויות במגרש המקבל ובתנאי שלא יגדל מספר יח"ד במתחם.

6.2**חניה**

1. באזורי המגורים החניה תהיה חניה תת קרקעית, הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

(1) ביצוע מערכות המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים לתכנית.

(2) תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.

(3) כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים. לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.

(4) תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012".

(5) לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

(6) נפח נגר לניהול בשטחי השצ"פ הינו 6550 מ"ק.

(7) נפח נגר לניהול בשטחי המגורים הינו 6327 מ"ק.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ 500:1.

על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:

1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות.

2. בינוי.

3. מפלסי הכניסות לבתים.

4. גינן ותאורה.

- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, בקנה מידה שלא יפחת מ 1:250. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.
 3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.
 5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.
 6. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
 7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, יהיו קשיחים ועמידים.
 9. בנוי הכולל פריסת הבתים והדירות.

ג. בקשה להיתר עבור תא שטח, תכלול גם את הנתונים הבאים:

1. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
 2. 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.
 3. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבנין, פרוט מיקום, חומר ופרט.
 4. הקצאת מקום מתאים לכל תא שטח לצוברי גז, לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
 5. בתאי שטח בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הועדה המקומית, בין היתר, בנושאים הבאים:
1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
 2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
 3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא:
1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
 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.
 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 איילון המשודרג.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

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.
- ו. תנאי להיתר בניה עבור מבנים יהיה להטמעת ביצוע ההנחיות האקוסטיות לפי הנספח האקוסטי של תכנית זו.
- ז. 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 יחברו למערכת טיהור אוויר ופתחי פליטה מהם יהיו בנקודות המרוחקות ביותר מחלונות המגורים ע"מ להימנע ממטרדי ריחות.
 - תינתן הנחיה בדבר אוורור החניונים התת קרקעיים.
 - טיפול בשפכים - תתבצע בדיקה של מקורות הזרמת שפכים הדורשים הצבת מתקני קדם טיפול ותינתן התייחסות בהתאם.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור תשתיות מים, חשמל ביוב וניקוז למערכת העירונית.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ותשתיות, יהיה הריסת המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, בתחום הדרכים המוצעות.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

המשך סעיף 6.4

- י. 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 פינוי בפועל.
- יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו תכנון אקוסטי מפורט של הקירות האקוסטיים הנדרשים בדרום שטח התכנית.
- יב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 301 ו- 203 הינו הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת של מבני הציבור והמיוגן הדירתי הנדרש. חו"ד תסתמך על הקירות אקוסטיים והאמצעים שיכללו למיוגן הדירתי.
- יג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 5-8, 26 ו- 29 הינו הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת למיוגן דירתי למניעת מטרדי רעש מתנועת רכבות.
- יד. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 24 ו 25 - ביצוע סקר קרקע היסטורי ותכנית דיגום, כולל בדיקת גז קרקע ואישור ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- טו. 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.
- טז. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכניות מפורטות לפתרון ביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- יז. תנאי להיתר בניה הינו הצגה מפורטת של מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

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, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

6.6

הוראות פיתוח

(1) מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב וניתן לבנות גם בתחום שבין קו תא השטח לקו הבניין. חדר האשפה ייבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(2) בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח. לחילופין, בשלב היתר הבניה יסומן מיקום המתקן לקו חלוקת גז במידת הצורך.

(3) אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה.

(4) נטיעות חדשות: א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים בצורת שדרות, או קבוצות צפופות, שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצי צל באופן המשכי.

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.

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. ד. באזורי חצר מעל מרתפים יש לייצר בית גידול לצמחייה בעומק של 1.5 מ'. ה. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי וחסכוני, ושיטות השקיה חסכוניות.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

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.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

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.

ה. 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.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף

6.7

שמירה על עצים בוגרים

לבקשה תכנית בקני"מ 1250: 1 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.
 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.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

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.
 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.
 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.

4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת
 העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.
 5. לא יוצא היתר כריתה לעצים טרם אישור תכנית בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 6.4. א).
 במסגרת התכנית תבחן שוב העמדת המבנים ביחס לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.

6.8

אקוסטיקה

1. מיגון דירתי יינתן בכל החזיתות הדרומיות בתאי שטח עפ"י נספח מיגון אקוסטי במתחם
 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.

6.9

ניהול מי נגר

(1) בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 20%.
 לפחות במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע
 בתחומי המגרש.
 השטח המחלחל יהיה שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים,
 קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.
 (2) מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

ניהול מי נגר	6.9
<p>(3) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.</p> <p>(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.</p> <p>(5) ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>(6) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים.</p> <p>(7) 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.</p> <p>(8) השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>(9) מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>(10) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.</p> <p>(11) 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.</p> <p>(12) ניקוז הכבישים יעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>(13) מוצאי הניקוז בתחומי השצ"פים יכללו מתקנים ואמצעים לויסות והשהיית נגר.</p> <p>(14) ככל הניתן, יבוצעו משטחי חנייה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דיגוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים וכן, אזורי דיגוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>(15) ככל הניתן, יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים, כך שיהיו 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>(16) ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.10
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<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</p>	

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי 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.

6.12

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13

פסולת בניין

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.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

עבודות ההקמה

מניעת מטרדים בעת ההקמה בנושא רעש :

1. עבודות ההקמה והבניה יבוצעו עפ"י דרישות החוק למניעת מפגעים התשכ"א-1961, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון התשע"א, 2010.
2. ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט, 1979 ולא יעלה על Db80.
3. שעות העבודה באתר יהיו בין 00:00-19:00 בלבד.
4. טרם ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט יוגש לאישור מהנדס הרשות מסמך מפורט לביצוע אשר יכלול רשימת כלי העבודה וחשובים מפורטים של מרחקים וזמני עבודה נדרשים לעמידה בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות.

שטחי התארגנות :

תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית מיקום שטחי התארגנות ומחנות קבלן שתכלול סימון שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, פסולת בניין, פסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום (הצבת מאצרות), מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז ותשטיפים ודרכי התנועה של המשאיות וכלי הרכב והרחקתם משכונות המגורים ככל הניתן.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

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 היח'.

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.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך מתן התוקף.