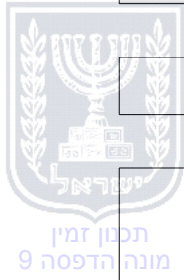


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0557835

ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	מצפה אפק
	תכנית כוללנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0557835

שטח התכנית 1.2
9,462.900 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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	185480
	קואורדינאטה Y	650550

1.5.2 תיאור מקום
באר יעקב לרבות תלמי מנשה ונווה דורון, חלק ממחנה צריפין המתפנה ובי"ח אסף הרופא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - כל תחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



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

גזר, לוד, נס ציונה, ראשון לציון, רמלה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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				עופר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 7500	1		עופר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
תכנית מתארית - הוראות	מחייב		59	04/02/2018	משה כהן	04/02/2018	הוראות התכנית	כן
אדריכלות	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	עופר קולקר	04/02/2018	נספח מס' 1 - תבנית הבנייה	לא
תנועה	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	רונית הרשקוביץ	04/02/2018	נספח מס' 2 - תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 7500	27	04/02/2018	רונית הרשקוביץ	04/02/2018	נספח מס' 2 - תנועה טקסט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	שלומי זאבי	04/02/2018	נספח מס' 3 - סביבה ונוף	לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	שאול גבירצמן	04/02/2018	נספח מס' 4 - ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	שאול גבירצמן	04/02/2018	נספח מס' 5 - ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	שאול גבירצמן	04/02/2018	נספח מס' 6 - מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 7500	16	04/02/2018	שאול גבירצמן	04/02/2018	נספח תשתיות רטובות	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	רון לשם	04/02/2018	נספח מס' 7 - סביבה	לא
שימור	מחייב	1: 7500	1	04/02/2018	משה שפירא	04/02/2018	נספח מס' 8 - שימור	לא
אדריכלות	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	עופר קולקר	04/02/2018	נספח מס' 9 - מתחמי התכנון	לא
חשמל	מנחה	1: 7500	1	04/02/2018	ערן בלום	04/02/2018	נספח מס' 10 - חשמל	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	מחייב	1: 50000	1	04/02/2018	משה כהן	04/02/2018	נספח מס' 11 - יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1250	43	04/02/2018	משה כהן	04/02/2018	נספח מס' 12 - פרוגרמה חברתית וכלכלית	לא
אדריכלות	מחייב	1: 7500	1	04/02/2018	עופר קולקר	04/02/2018	נספח רקע תכנוני	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
מחוז מרכז	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land. gov.il

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	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

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	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		adminta@kke. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		ק.ש.ת.מ.כ. ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכלית	אדריכל	תהל איזנברג	4969562	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il
מתכנת	מתכנן	כנרת כהן שלום		קשת מ.כ.ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522		kineret.keshet@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ	89272	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111	03-7914112	Ronit.Herscovitz@pgl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד - תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	ayelet@tichnun-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-5249291	03-5235558	office@malin-eng.com
יועץ	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	00115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	eran@e-blum.com
מהנדס	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

ראה קובץ הוראות המצורף.

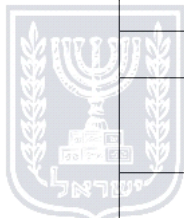
2.2 עיקרי הוראות התכנית

ראה קובץ הוראות המצורף

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	910
דרך מאושרת	1, 20 - 26, 30, 31, 34 - 47, 49, 53, 72
דרך מוצעת	2 - 19, 27, 28, 50 - 52, 65, 71 - 73, 76
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700 - 721
ככר עירונית	651, 652
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402, 404, 454, 457
מגורים	100 - 145
מגורים די'	200 - 244, 247 - 269, 271 - 297
מגורים מסחר ותעסוקה	800 - 821
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	456
מסחר ותעסוקה	900 - 909, 911, 912
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	64
מסילה מאושרת	54 - 59
מפגש דרך-מסילה	60 - 63
מתקנים הנדסיים	323
קרקע חקלאית	500 - 514
שטח ציבורי פתוח	600 - 607, 627 - 632, 650 - 654, 656



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	324
תעסוקה	300 - 310, 321, 322
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	455



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	417
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	417
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מגורים ד'	295
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	500
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	601, 656
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	323
בלוק תחנת השנאה	קרקע חקלאית	510
בלוק תחנת תדלוק	מגורים ד'	283
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	900
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה	309
גבול מתחם	בית קברות	910
גבול מתחם	דרך מאושרת	1, 20, 26, 30, 31, 34, 47, 49, 53, 72
גבול מתחם	דרך מוצעת	2, 19, 27, 28, 50, 52, 65, 71, 73 - 76
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700 - 721
גבול מתחם	ככר עירונית	651, 652
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402, 404 - 454, 457
גבול מתחם	מגורים	100 - 145
גבול מתחם	מגורים ד'	200 - 244, 247 - 269, 271 - 297
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	800 - 821
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	456
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	900 - 909, 911, 912
גבול מתחם	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	64
גבול מתחם	מסילה מאושרת	54 - 59
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	60 - 63
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	323
גבול מתחם	קרקע חקלאית	500 - 514
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	600 - 602, 627 - 632, 650 - 654, 656
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	324
גבול מתחם	תעסוקה	300 - 310, 321, 322
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	455
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	21, 42, 45
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	52, 76
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 411, 413, 414
הנחיות מיוחדות	מגורים	109, 110
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	251 - 259, 285, 287 - 290
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	604, 638, 642, 643
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	31, 35
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	13 - 15, 18, 68, 69
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	295 - 297
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	912
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	500
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1, 23, 25, 42
חזית מסחרית	דרך מוצעת	76
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	404
חזית מסחרית	מגורים	100, 106 - 109, 111
חזית מסחרית	מגורים ד'	201, 204, 206 - 208, 211, 214, 217, 218, 222, 223, 224, 228, 232, 234, 254, 255, 289, 290
חזית מסחרית	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	64
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	604, 612, 618, 624, 643
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	31
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר ותעסוקה	911, 912
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	1, 31, 38
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	2 - 4, 73
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור	400
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	61
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	651
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	64
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסילה מאושרת	56
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מפגש דרך-מסילה	61
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1, 23 - 26, 31, 42, 45, 72
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	27, 28, 66, 73, 74
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 423
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	120 - 122
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	202 - 207, 210 - 212, 216 - 220
שטח עתיקות/הסטורי לשימור		222 - 234
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	800 - 808
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	906 - 909



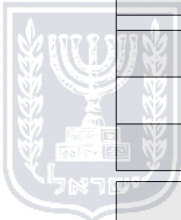
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 608 - 611, 613 - 618, 620 - 627
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	653
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	300 - 309
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	21, 42, 45, 46
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	52, 76
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 411, 413, 414, 423
שיקום/התחדשות	מגורים	100 - 102, 105, 106, 109 - 111
שיקום/התחדשות	מגורים ד'	251 - 259, 285, 287 - 290
שיקום/התחדשות	מגורים מסחר ותעסוקה	821
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	604, 638 - 641, 643

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	57,764.46	0.61
דרך מאושרת	1,325,547.02	14.01
דרך מוצעת	491,200.44	5.19
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,052,333.45	11.12
ככר עירונית	13,270.19	0.14
מבנים ומוסדות ציבור	1,251,762.36	13.23
מגורים	719,646.46	7.60
מגורים ד'	1,937,828.14	20.48
מגורים מסחר ותעסוקה	109,256.21	1.15
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	15,796.72	0.17
מסחר ותעסוקה	176,183.6	1.86
מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	14,071.35	0.15
מסילה מאושרת	146,587.1	1.55
מפגש דרך-מסילה	5,607.36	0.06
מתקנים הנדסיים	47,121.65	0.50
קרקע חקלאית	831,227.28	8.78
שטח ציבורי פתוח	782,615.55	8.27
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	63,962.95	0.68
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	24,625.84	0.26
תעסוקה	383,473.47	4.05
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13,020.04	0.14
סה"כ	9,462,901.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
מגורים ד'	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
תעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
הוראות	4.5.2
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
הוראות	4.6.2
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
הוראות	4.7.2
ככר עירונית	4.8
שימושים	4.8.1
הוראות	4.8.2
דרך מאושרת	4.9
שימושים	4.9.1



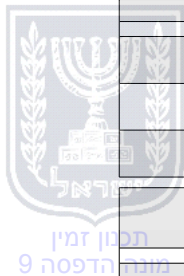
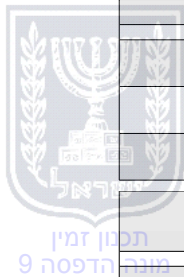
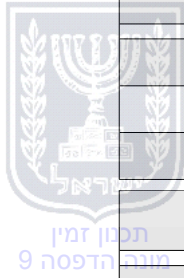
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

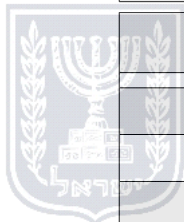


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	מסילה מאושרת
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מפגש דרך-מסילה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
4.13.2	הוראות
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות
4.15	מגורים מסחר ותעסוקה
4.15.1	שימושים
4.15.2	הוראות
4.16	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	מסחר ותעסוקה
4.17.1	שימושים
4.17.2	הוראות
4.18	מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור
4.18.1	שימושים

מסחר תחבורה מבנים ומוסדות ציבור	4.18
הוראות	4.18.2
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.20
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.21
שימושים	4.21.1
הוראות	4.21.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ממ/12030

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית מצפה אפק

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--



פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללנית באר יעקב

עמוד 1 מתוך 59

דברי הסבר לתכנית

1. עקרונות התכנית

רקע לתכנון המוצע

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית כוללת לבאר יעקב אשר על פי הוראותיה יוכנו תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. מטרת העל של התכנית היא לבצע חשיבה תכנונית מקיפה חדשה ליצירת מסגרת תכנונית בראייה כוללת שתתרגם את חזון הפיתוח והצמיחה של באר יעקב לכדי תכנית מעשית כדי לאפשר את המשך פיתוחה עד לשנת היעד 2035.

התכנית תוחמת את גבולות שיקול הדעת של מוסד התכנון, על ידי הקניית כלים כמותיים המנחים אותה בכל הנושאים הרלוונטיים לתכנון המרחב המקומי ומגדירה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון, אולם אינם מחייבת אותו לאשר כל תכנית התואמת לה, זאת בכפוף לשיקולים תכנוניים כפי שיפורט בהמשך.

תכנית המתאר המקומית הכוללת האחרונה שהוכנה לבאר יעקב היא תכנית ממ/825 אשר אושרה בשנת 1982. מאז, ובפרט בשנים האחרונות, עברה באר יעקב תמורות רבות ועתידיים לחול בה שינויים משמעותיים אשר ישפיעו במידה רבה על היישוב ובראשם פינוי המיועד של מחנה צריפין וסיפוח שטחים חדשים נרחבים לבאר יעקב. תכנית זו הוכנה כחלק מן ההיערכות לפיתוח המואץ שחל בתחומי היישוב הקיים ולהתרחבות המאסיבית הצפויה להתרחש בו בעתיד.

תכנית מתאר כוללת זו מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ולפיתוח היישוב, קובעת את ייעודיהם של השטחים החדשים המסופחים למרקם הבנוי הקיים ואת אופן חיבורם לרקמת היישוב הקיימת, קובעת את מארג הבניה וצפיפות הבניה ביישוב תוך יצירת איזון בין הצורך לפתח אזורים נרחבים ושמירה על מרקמי בניה איכותית קיימת בהתאם למאפיינים השונים לכל חלק ביישוב. התכנית מבקשת לתת מענה לצרכי הדיור והמרחב הציבורי, ליצור בסיס כלכלי איתן ליישוב, לייצר מערכת תחבורה יעילה ובטוחה, ולשמר את המאפיינים החיוביים ואיכות החיים הקיימת.

באר יעקב צפויה במהלך "חיי" התכנית לגדול בצורה משמעותית, עיקר תוספת יחידות הדיור מתוכננות בשכונות חדשות ובשטחים חדשים המסופחים לה מצפון בעקבות פינוי מחנה צריפין וכן כתוצאה מהתחדשות וציפוף המרקם הקיים. התכנית שואפת לסייע בתהליכי גידול תוך יצירת עירוניות, המתבטאת בשימושים מעורבים וצירים המשכיים בהדגשת המשתמש הלא-מוטורי במרחב.

חזון ומדיניות כלל יישובית

- איחוד באר יעקב לכדי יישות עירונית אחת.
- עיר המציעה היצע מגורים לאוכלוסייה מגוונת באיכות חיים גבוהה תוך שילוב שטחי הפיתוח החדשים עם המרקם העירוני הקיים.
- עיר בעלת בסיס כלכלי איתן- העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים ויצירת מרכז עסקים מזוהה, במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
- עיר בעלת מערך תנועה מודרני של תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם לצרכי האוכלוסייה המגוונת בעיר.
- עיר בעלת מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- עיר המנהלת את נושאי התכנון בצורה יעילה ועצמאית תוך שיתוף פעולה עם רשויות שכנות בנושאים המחייבים תיאום.

צפי האוכלוסייה

צפי האוכלוסייה בשנת היעד של התכנית הינו כ-60,000 תושבים.

המבנה העירוני

מעבר מיישוב לעיר: באר יעקב מוגדרת היום כמועצה מקומית וככזו תפקודה ועיקר הפעילות בה מתנהל כשל יישוב בינוני-קטן, באר יעקב מתאפיינת בחלוקה מרחבית ברורה, עירוב של בניה עירונית מובהקת לצד בניה נמוכה ושכונות בעלות אופי כפרי. בשנים האחרונות חלים שינויים משמעותיים בבאר יעקב אשר יש להם השפעה דרמטית על היישוב, הן מבחינה דמוגרפית-כלכלית והן מבחינה פיסית. תכנית המתאר המקומית החדשה ליישוב מתחשבת באתגרים ובצרכים העתידיים הנובעים משינוי זה. המבנה העירוני המוצע בתכנית זו מבוסס על שאיפה לחיבור היישוב לכדי יחידה תפקודית אחת בעלת קשרים ברורים ונוחים ועל כן מחזקת ומגדירה את מרכז היישוב החדש ומחזקת את הקשרים והחיבור בין שכונות היישוב הוותיק לשטחים החדשים וזאת באמצעות צירי אורך ורוחב חשובים.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בכפוף להוראות בפרק 3.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אולם הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות להכנת תכניות מפורטות (פרק 4):

שטח התכנית מחולק למספר מתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. פרק זה כולל את ההוראות ביחס לכל מתחם תכנון בתכנית.

בחלקו הראשון של הפרק ישנן הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו. בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות נקודתיות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים למשל תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות ספציפיות להכנת תכניות מפורטות במתחם התכנון, הנחיות מיוחדות להקצאות קרקע לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור וסימבולים לתשתיות מסוימות שנכללו במתחם התכנון ומסומנות בתשריט ייעודי הקרקע, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות. פרק זה כולל גם את פירוט היקף זכויות הבניה בכל מתחם תכנון.

הוראות נוספות (פרק 5):

פרק זה כולל הוראות כלליות נוספות לתכנית בנושאים כללים הבאים: מערכות דרכים, מסילות ברזל, תנועה וחניה, תשתיות רטובות, איכות הסביבה, שימור, עתיקות חומרי גמר וכיו"ב.

הוראות פרק 4 למתחמים גוברות על ההוראות שבפרק 5. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח ייעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית ** (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית * (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-2,765 דונם	2,297,100 מ"ר	3,493,100 מ"ר	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
		17,670 יח"ד	26,870 יח"ד	
תעסוקה ומסחר	כ-553 דונם	2,118,190 מ"ר	2,319,680 מ"ר	תכנית מתאר מקומית כוללנית, תנאי למתן היתר בניה מכוחה הוא אישור תכנית מפורטת.
מבנים ומוסדות ציבור	כ-1,300 דונם	עד 300% בניה	עד 300% בניה	
		כ-656 דונם	672,160 מ"ר	
מתוכנן לבתי חולים				

הערות לטבלה:

* נתון יחידות דיור קיימות מבוסס על מצאי יחידות הדיור הקיימות מנתוני ארנונה, באר יעקב 2013 ובתוספת יחידות דיור מכח תכניות מאושרות שטרם מומשו.

** פועל יוצא של הערכת קיבולת משולבת למגורים ולתעסוקה: בשכונות הותיקות ובאזורים המוגדרים להתחדשות עירונית שיעורי מימוש ריאליים ובשכונות חדשות ומתחמי בניה חדשים חישוב שיעורי מימוש נומינליים לשנת 2030.

הערות כלליות לטבלה:

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר מקומית כוללת באר יעקב

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

ממ/12030

מספר התכנית

כ-9,463 דונם

דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

פברואר 2018

תאריך עדכון המהדורה

תכנית כוללת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם ברשומות

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

מצפה אפק

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

185480

קואורדינטה X

650550

קואורדינטה Y

באר יעקב

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

לא רלוונטי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב

1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון, נס ציונה, רמלה, מועצה אזורית עמק לוד, מועצה אזורית גזר



פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללת באר יעקב

עמוד 5 מתוך 59



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), קרי תכניות מאושרות, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו. בניה מכח תכניות תקפות תהיה כפופה לזכויות ושימושים תקפים מכוחן.
- 1.6.2 תכניות חדשות יותאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3 בכל תכנית מפורטת חדשה המוגשת בהתאם לתכנית זו, תקבע הוראה כדלקמן: "הוראות התכניות המאושרות, ככל שהן חלות בנוגע לתחום תכנית זו, בין במישרין ובין מכוח הפניה של תכניות מאושרות בטלות".
- 1.6.4 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון נוסף נימקה את החלטתה.
- 1.6.5 אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות למתן היתר בניה מכוח הוראותיהם של תכניות מאושרות כל עוד הן עומדות בתקפן.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב					משה כהן, כנרת כהן שלום	הועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 7,500		1	פברואר 2018	עופר קולקר, תהל איזנברג	הועדה המחוזית	
תשריט רקע תכנוני קיים	מסמך רקע	1: 7,500		1	פברואר 2018	עופר קולקר, תהל איזנברג	הועדה המחוזית	
נספח מס' 1: תבנית הבניה	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	עופר קולקר, תהל איזנברג	הועדה המחוזית	
נספח מס' 2: תנועה, תחבורה ותחבורה ציבורית	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	שאול משען, ענת שוחט	הועדה המחוזית	
נספח מלל- תנועה, תחבורה ותחבורה ציבורית	מנחה	-	27	-	פברואר 2018	שאול משען, ענת שוחט	הועדה המחוזית	
נספח מס' 3: נוף ושטחים פתוחים	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	שלומי זאבי, איילת זמיר	הועדה המחוזית	
נספח מס' 4: תשתיות ביוב	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	שאול גבירצמן	הועדה המחוזית	
נספח מס' 5: תשתיות מים	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	שאול גבירצמן	הועדה המחוזית	
נספח מס' 6: ניקוז וניהול נגר עילי	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	שאול גבירצמן	הועדה המחוזית	
נספח מלל- תשתיות רטובות	מנחה	-	16	-	פברואר 2018	שאול גבירצמן	הועדה המחוזית	
נספח מס' 7: איכות הסביבה	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	רון לשם, ערן הלברייך	הועדה המחוזית	
נספח מס' 8: שימור	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	משה שפירא	הועדה המחוזית	
נספח מס' 9: מתחמי תכנון	מנחה	1: 7,500		1	פברואר 2018	עופר קולקר, תהל איזנברג	הועדה המחוזית	

פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללת באר יעקב

עמוד 7 מתוך 59



תכנית מס' 12030

מבא"ת כוללת

	הועדה המחוזית	ערן בלום	פברואר 2018	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 10 : חשמל
	הועדה המחוזית	משה כהן, כנרת כהן שלום	פברואר 2018	1		1: 50,000	מסמך רקע	נספח מס' 11 : יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות
	הועדה המחוזית	משה כהן, כנרת כהן שלום	פברואר 2018	-	43	-	מנחה	נספח מס' 12 : נספח פרוגרמה למגורים, כלכלה ותעסוקה
נספחים פנימיים בהוראות התכנית:								
	הועדה המחוזית	משה כהן, עופר קולקר	פברואר 2018	-	3	ל.ר	מנחה	נספח מעקב ובקרה

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון



פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללת באר יעקב

עמוד 8 מתוך 59

1.8 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
אזור חיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור	מתחם המסומן בנספח מס' 8 של תכנית זו, שכתנאי לאישור תכנית מפורטת יש לבדוק את פוטנציאל המבנים לשימור.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בניה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
בניה גבוהה	בניין שמספר הקומות בו הוא 13 קומות ויותר מעל למפלס הקרקע הסופי הצמוד לכניסה הקובעת.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 8 קומות מעל למפלס הקרקע הצמוד לכניסה הקובעת וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
גובה מרתף חניה	גובהו של מרתף חניה יכול שיהא עד 3.2 מטר נטו ובלבד שהחלל שגובהו לפי העניין עד 3.2 מטר ישמש לחניה בלבד.
דירות קטנות	כהגדרתן בחוק התו"ב.
החוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות התקנות והצווים אשר הותקנו וניתנו על פיו.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החיאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
הרשות הסביבתית	הגורם הסביבתי המוסמך.
חזית מסחרית	מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב החזית קדמית של הבניין.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
ייעוד קרקע	בתכנית זו: ייעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את הייעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום הייעוד המוכלל ייקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כייעוד בפני עצמו ו/או להגדיר ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מוסדות ומבני ציבור	בניין המשמש לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט, רווחה או סעד וכיוצא באלה ושירותים נוספים מטעם המדינה או העירייה או גורם מטעמם או כל מבנה המיועד לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק.

מסוף תחבורה	מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי ההסעה ובינם לרכב פרטי העשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.
מספר קומות	מספר הקומות בבניין ממפלס פני הקרקע הסופיים לרבות קומת עמודים מלאה או חלקית, קומת גג וקומה בחזית מסחרית.
מתח"ם - מרכז תחבורה משולב	מתקן תחבורה שבו מתבצע מעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה ו/או בין אמצעי התחבורה הציבורית השונים.
מתע"נ	מערכת תנועה עתירת נוסעים.
מרחב ציבורי	כרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח שגבולותיה מסומנים בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בתכנית זו.
מתקן חניה	מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר במקום חניה אחד, האחת מעל לשנייה, על ידי הורדה והרמה באופן ממוכן, והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד, המאושר על ידי משרד התחבורה ו/או מכון התקנים.
ציר ירוק	ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
שטח ביטחוני	מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק, שטח שהוטלו עליו מגבלות לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945.
שטח בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת, מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שטח מגרש נטו	שטח המגרש שייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.
שטח סגור	שטח סגור כהגדרתו מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945, או כל דין חילופי להן.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
תיק תיעוד	מסמך מקיף המתאר את המבנה/אתר ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית לקראת הגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור.
תכנית מפורטת	תכנית אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.
תכנית תקפה/מאושרת	תכנית מפורטת שאושרה לפני מועד תחילתה של תכנית זו.



<p>תעסוקה</p> <p>כלל מקומות העבודה העומדים לרשות דורשי עבודה בתחומים : תעשייה, משרדים, מסחר, שירותים ומוסדות ציבור.</p>	
<p>תעשייה מייצרת חומרים ראשוניים וכן תשלובות כימיות כבדות, יצור ואחסון נפצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טקסטיל צביעה ואשפרה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיית שימורי מזון, מפעלי תעשייה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, מפעלי בטון, שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגניים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית נטרול מוכחת, וכל סוג תעשייה ומלאכה אשר הרשות הסביבתית תקבע בכתב כי הוא מהווה פוטנציאל זיהום גבוה.</p>	<p>תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה</p>
<p>תעשייה שתהליך הייצור או המוצרים שמוצרים בה מאופיינים במורכבות טכנולוגית ומדעית ו/או מתאפיינת בשיעור השקעות גבוה למחקר ופיתוח ו/או חלק ניכר מעובדיה הינם בעלי השכלה טכנולוגית או אקדמאית.</p>	<p>תעשייה עתירת ידע</p>
<p>ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>תקן חניה</p>



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



2. מטרת התכנית

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי באר יעקב תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושילוב ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת עיר בעלת מרקם אורבני אחוד, מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- ג. איחוד מרקמי הבניה הקיימים והחדשים באמצעות קשרי אורך ורוחב ליצירת מרחב עירוני מאוחד ומוגדר תוך ניצול יתרונותיהם היחסיים ותוך חיזוק השכונות החלשות מבחינה חברתית ופיזית.
- ד. העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
- ה. קביעת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים הסובבים את העיר והמייחדים אותה.
- ו. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
- ז. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית ושילובה של העיר במערכת הסעת המונים באופן התומך בפיתוח האורבני תוך מתן העדפה לתחבורה הציבורית ולאמצעי תחבורה חלופיים.
- ח. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור אתרים ומבנים בעלי ערך מורשתי היסטורי ותרבותי במסגרת תכניות מפורטת שיוכנו מכח תכנית זו.
- ט. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- י. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- יא. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- יב. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם ייעודים מוכללים על פי הייעוד העיקרי שבהם, כאשר לכל ייעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים, בתחום הייעוד המוכלל ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כייעוד בפני עצמו ו/או להגדיר ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו.
- ב. סל השימושים לכל יעוד קובע את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית אשר רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות המיוחדות של התכנית הנדונה.
- ג. בכל ייעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים הנדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי.
- ד. השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.
- ה. זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו בהתאם למפורט בפרק 4 להלן. מספר הקומות וזכויות הבניה הינם מרביים ונתונים לשיקול דעת מוסד התכנון אשר בסמכותו שלא לאשר כלל את מספר הקומות או את תוספת הקומות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת מספר הקומות ו/או זכויות הבניה, למניעת פגיעה באופי הסביבה משיקולים תכנוניים, ובלבד שמוסד התכנון נימק את החלטתו.
- ו. בנוסף לאמור בסעיף ה' לעיל, רשאי מוסד התכנון להגדיל את מספר יחידות הדיור המשתמע בסעיף 4.2 באם מסתבר לעת התכנון המפורט כי הגדלת מספר יחידות הדיור אינה משנה באופן מהותי את אופי הסביבה הקרובה ויש מענה ראוי להיקף ההקצאות לצורכי ציבור.
- ז. הקצאות היקף השטחים לצורכי ציבור למגורים (מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) להיקף האוכלוסייה המתוכנן, כולל מענה לחוסר קיים על פי הנחיות תכנית זו. לא תופקד תכנית לשינוי ייעוד שטחי ציבור (שטחים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח) אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זה שאיכויותיו דומות לשטח שייעודו שונה ובאותו סדר גודל.
- ח. מרחב התכנון חולק למתחמי תכנון כמפורט בנספח מס' 9 לתכנית. הועדה המקומית רשאית לשנות את גבולות מתחמי התכנון המסומנים בנספח זה ובתנאי שלא נפגעים השימושים וההוראות כמפורט בתכנית זו ובתנאי שיינתן מענה להיקף הקצאות הקרקע לצורכי ציבור בהתאם לנספח הפרוגרמה לתכנית.





3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) באזור זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכנית מאושרות.</p> <p>(2) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור מיוחד ומעונות סטודנטים.</p>
שימושים משניים	<p>(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם (לרבות גני ילדים ומעונות יום בקומת הקרקע בבנייני מגורים).</p> <p>(2) ברחובות בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.</p> <p>(3) שימוש למשרד בדירת מגורים של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.</p>



3.2	מגורים ד'
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) באזור זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכנית מאושרות.</p> <p>(2) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים, אכסון מלונאי.</p>
שימושים משניים	<p>(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם (לרבות גני ילדים ומעונות יום בקומת הקרקע בבנייני מגורים).</p> <p>(2) ברחובות בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.</p> <p>(3) שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים.</p>



3.3	מגורים, מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, אכסון מלונאי.</p> <p>(2) מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב.</p> <p>(3) תעסוקה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתיאום עם הרשות הסביבתית.</p> <p>(4) מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מבני תרבות ובילוי.</p>
שימושים משניים	<p>מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים.</p>





3.4	מגורים ומסחר
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות. (2) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, אכסון מלונאי. (3) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים. (4) מותר לשלב בבניין שימושים שונים.
שימושים משניים	משרדים, בילוי ופנאי, מגורים, מבני ציבור.



3.5	מסחר ותעסוקה
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות. (2) ביעוד זה מותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת. (3) ביעוד זה מותר השימוש למסחר לסוגיו בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד כגון: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות, שירותים פיננסיים וכד'. (4) מותר לשלב בבניין שימושים שונים.
שימושים משניים	בילוי ופנאי, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושבילים.



3.6	מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות. (2) ביעוד זה מותרים שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית. (3) ביעוד זה מותר השימוש למסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים בקומת הקרקע במפלס הרחוב. (4) מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מבני תרבות בילוי ופנאי.
שימושים משניים	כיכר עירונית, שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור נוספים בהתאם לצורך.





3.7 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) מבנים ומוסדות ציבור ומבנים של הרשות המקומית.</p> <p>(2) מרכז חירום והצלה לרבות תחנת משטרה, מכבי אש ומגן דוד אדום ומתקנים ומבנים נלווים לשימושם.</p> <p>(3) מתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, מחסנים, מחסני חירום, מחסני מל"ח ואחסנה לסוגיה של הרשות המקומית לרבות שטחי אחסנה פתוחה.</p> <p>(4) מרכז תחבורה, מסוף תחבורה, חניון רכב כבד, חניון לילה לאוטובוסים.</p> <p>(5) תעסוקה, תעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים.</p>
שימושים משניים	מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים.



3.8 תעסוקה	
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות ושימושים נוספים כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>(2) משרדים, תעשייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>(3) תעשייה לסוגיה ומלאכה.</p>
שימושים משניים	מסחר קמעונאי וסיטונאי כשימוש נלווה לתעסוקה בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד, מרכז תחבורה, מסוף תחבורה, חניון רכב כבד, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, מגורים, תירות, שימושי בידור בילוי ופנאי, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים.



3.9 מבנים ומוסדות ציבור	
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.</p> <p>השימושים במתחמי התכנון במוסדות ובמבני הציבור הם השימושים שהותרו בתכניות מאושרות ובמתחמי תכנון הבאים כמפורט להלן:</p> <p>א. במתחם תכנון 3 שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מיועד לבית חולים ושימושים נלווים.</p> <p>ב. במתחם תכנון 4 קיים בית החולים הפסיכיאטרי אשר בעתיד מיועד להעתקה.</p> <p>ג. במתחם תכנון 5, בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור קיים המוסד יוהנה ז'בוטינסקי ואולם במסגרת תכנית מפורטת השטח מיועד לשימושים כלל עירוניים לרבות בית ספר מקיף בהתאם למפורט בנספח מס' 11 לתכנית.</p> <p>ד. במתחם תכנון מס' 11 השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור מיועד למרכז רפואי ובתי חולים, המכון לרפואה משפטית, מבני מחקר, מעבדות, מרפאות, מנחת</p>



	מסוקים ושימושים נלווים המשרתים את באי המוסד והעובדים, לרבות מגורי סגל, מעונות סטודנטים, בתי מלון, מוסדות חינוך הקשורים לפעילות בית החולים ומסחר לשירות העובדים ובאי המוסד.	
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים שטחים ציבוריים פתוחים.	
3.9.2	הוראות	
	<ol style="list-style-type: none"> במגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים מותר לשלב שימושים שונים בתנאי שהדבר עולה בקנה אחד עם הייעוד העיקרי. תכנית מפורטת תכלול תנאים להקמתם של מבנים ומוסדות הציבור ותקבע הוראות המבטיחות את הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה למגורים. במוסדות ומבני ציבור עירוניים/כלל-עירוניים מותר לשלב שירותי מסחר נלווים בהיקף שנקבע בסעיף 62 בחוק התכנון והבניה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. זכויות הבניה למבני ציבור לא יפחתו מ-120% ולא יעלו על 300% משטח המגרש. 	

3.10	שטח ציבורי פתוח	
3.10.1	שימושים	
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> שטחי גינון ונטיעות, שטח טבעי, חורשות, אתר טבע עירוני, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, מתקני הצללה וריהוט רחוב וגן, מתקני גן ומתקני משחקים. פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לשרות באי הפארק. 	
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מבני שירות לצרכי תחזוקת השטח הפתוח, מתקני תברואה ושירותים ציבוריים לשירות באי השטח הפתוח. מזנון בתנאי ששטחו של השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-2 דונם, בית קפה בתנאי ששטחו של השטח הציבורי פתוח לא יפחת מ-8 דונם. שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים במבנים בבניה פריקה. חניה לרווחת המשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, חניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם להוראות סעיף 5.1.2 להלן. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים. 	
3.10.2	הוראות	
	<ol style="list-style-type: none"> במתחמי תכנון מס' 6 ו-8 מסומנים שטחים פתוחים ציבורים בתשריט ובנספח מס' 3 המיועדים לפארק עירוני. לא יוצא היתר לבניין קבע לרבות לבית קפה או מזנון ולחניון ציבורי תת-קרקעי, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> א. נספח חלוקת השטח שבו ייועד מגרש בניה לבית קפה שייגזר מתוך השטח הפתוח הציבורי. 	



- ב. השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה לא יעלה על 150 מ"ר שטח בניה כולל.
 ג. השטח הכולל המותר לבניה למזנון לא יעלה על 50 מ"ר.
- 3) תכנית המאפשרת בניית חניון ציבורי תת-קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בגן כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן ואת ההוראות להבטחת תחזוקת החניון ואיטום הגג.
- 4) תכנית מפורטת תקבע כי היתר בניה לשימושים של אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל- 60 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, וייעשה בבניה פריקה בלבד.
- 5) היתר בניה כאמור בס"ק 5 לעיל יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את כל המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. התכנית המפורטת תקבע כי תינתן התחייבות מתאימה לפינוי המבנים במועד שנקבע לכך ולהחזרת מצבו של השטח לקדמותו.



3.11 שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	3.11.1
<p>1) אצטדיון כדורגל, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.</p> <p>2) מרכז ספורט הכולל מתקני ספורט ואימונים לסוגיהם (טניס, כדורסל וכיו"ב), בריכות שחיה, ומבני עזר לרבות מלתחות, מחסנים, משרדים וכו' הנדרשים לתפעולם.</p> <p>3) מבני ציבור, מבני תרבות ופנאי הדרושים במישרין לשימוש העיקרי.</p> <p>4) שטחים ציבוריים פתוחים.</p>	שימושים עיקריים
מסחר נלווה לרבות מסעדה, בתי קפה ומזנון, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט ולשימוש באי מרכז הספורט.	שימושים משניים
3.11.2 הוראות	
<p>1) למתחם בשלמותו תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.</p> <p>2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 להלן הם שטחי המבנים המקורים בלבד ולא כוללים את מתקני הספורט שאינם מקורים.</p> <p>3) החניה תתוכנן, ככל הניתן, בחזית דרך מס' 44 לצורך ייעול השימוש בקרקע.</p>	



3.12 אזור תחבורה, מסחר ומוסדות ציבור	
שימושים	3.12.1
<p>1) מרכז תחבורה משולב (מתח"ם), מסוף תחבורה הכולל תחנת רכבת כבדה, תחנת רכבת קלה, מוניות וכיו"ב.</p> <p>2) דרכים, חנייה לרבות חניית 'חנה וסע' לנוסעי התחבורה הציבורית.</p>	שימושים עיקריים
מותרים שימושים נוספים נלווים המיועדים לשרת את המשתמשים במתח"ם וכן מסחר ותעסוקה לרבות משרדים.	שימושים משניים





3.12.2	הוראות
(1) למתחם בשלמותו תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. (2) ראה הוראות נוספות בפרק 5 להלן.	

3.13	ייעוד על פי תכניות מאושרות
3.13.1	שימושים והוראות
	כל השימושים וההוראות שהותרו בתכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.



3.14	קרקע חקלאית
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים לסוגיהם, שטחים פתוחים טבעיים וכל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות ותמ"מ/3/21.



3.15	דרך קיימת / מוצעת
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מחלפים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית תת קרקעיים.
3.15.2	הוראות
דרכים ארציות	(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. (2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, למעט שטחים אשר ישמשו לחנייה.
דרכים פנימיות	(1) שינויים ברשת הדרכים המקומיות המופיעות בתכנית זו יהיו בכפוף לאישור הועדה המקומית ובלבד שמדובר על שינויים נקודתיים ולא מהותיים. גריעה או תוספת של דרכים מקומיות/פנימיות יהא בכפוף לאישור תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך.



3.16	מסילת ברזל קיימת / מוצעת
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ובתמ"מ א' 23 על שינויה.
שימושים משניים	מתקני תשתית.





3.16.2	הוראות
	<p>(1) בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה.</p> <p>(2) כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>



3.17	מתקנים הנדסיים
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	ביעוד זה מותרים שימושים של מתקנים הנדסיים על פי תכניות מאושרות החלות על מתחם תכנון בו מצוי המתקן ההנדסי וכן מתקנים הנדסיים נוספים מכח תכנית זו, לרבות קווי ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
שימושים משניים	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקוד מערכות התשתית.
3.17.2	הוראות
	בשטחים המסומנים בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול או בסימבול לתחנת משנה לחשמל, ראה פירוט בפרק 4 להלן.



3.18	מתקן הנדסי ושטח ציבורי פתוח
3.18.1	שימושים
שימושים עיקריים	ביעוד זה מותרים שימושים של מתקנים הנדסיים (סעיף 3.17 לעיל) ושטח ציבורי פתוח (סעיף 3.10 לעיל).
שימושים משניים	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקוד מערכות התשתית.
3.18.2	הוראות
	<p>(1) השטח המסומן בתשריט ביעוד של שטחים ציבוריים פתוחים ומתקנים הנדסיים מיועד להקמת מאגר לאיגום נגר עילי ותחנת שאיבה דרומית לביוו.</p> <p>(2) בעונות השנה שבהם במאגר אין הצטברות מי נגר, ניתן להשתמש כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק, זכויות הבניה והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקן ההנדסי.</p> <p>(4) הוראות נוספות ראה בפרק 5 להלן.</p>





בית קברות	3.19
שימושים והוראות	3.19.1
בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.	





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת הוראות תכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו, תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מתחם תכנון.</p> <p>(4) בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר במתחם תכנון, מכוח תכנית זו, ניתן לסמן את ייעוד הקרקע, על פי נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש האמור. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימושים שנקבעו בתכנית החדשה הינם שימושים המותרים בתכנית זו.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם שטחים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישות ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(6) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(7) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(8) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 250 יחידות דיור חדשות, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בהתייחס לצורך בדיור בהשיג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות.</p> <p>(9) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(10) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>(11) בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ישולבו, ככל הניתן, הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של הועדה המקומית או תקנות שייקבעו לנושא.</p> <p>(12) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p> <p>(13) באזור מגורים ד', יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בניה רוויה, בניה מרקמית) ותמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד בהתאם להסדר חוקי שייקבע, ובתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א/35, או בכל תכנית מתאר ארצית שתבוא תחתיה.</p>	<p>4.1.1</p>





4.1.2	מסמכי תכנית מפורטת:
<p>(1) בתשריט תכנית מפורטת יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות. בנוסף, יוצגו תרשים סביבה המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.</p>	
<p>(2) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות להכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה אשר תכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ותפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.</p>	
<p>(3) נספח בינוי אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבנייה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בנייה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה והממשק בין המגרש והדרך וסביבתו – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.</p>	
<p>(4) לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 250 יח"ד או 5,000 מ"ר, הנמוך מביניהם, יצורף נספח תנועה ותחבורה בקני"מ של 1:1,250 או מפורט יותר, כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרש/ים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך.</p>	
<p>(5) תכנית המוסיפה 250 יח"ד חדשות ומעלה או 50,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה או שילוב שלה, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה.</p>	
<p>(6) בתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של פחות מ- 250 יח"ד או פחות מ-5,000 מ"ר אך כוללת שימושים נוספים, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות חניה המתוכננים בתוך מגרש הבניה.</p>	
<p>(7) נספח פיתוח נופי בו יוטמעו הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודד תנועה של הולכי רגל.</p>	
<p>(8) בתכנית מפורטת לבניה לגובה יכללו המסמכים המפורטים להלן:</p>	
<p>א. נספח בינוי בקנה מידה של 1:1,250 או מפורט יותר המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר.</p>	
<p>ב. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1,250 או מפורט יותר, שבו מוצגת מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרש/ים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p>	
<p>ג. נספח הכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות.</p>	
<p>(9) תכנית הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמטי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p>	
<p>(10) מסמכים נוספים כפי שיידרש על ידי מוסד התכנון.</p>	

בניה לגובה:	4.1.3
<p>(1) הוראות תמ"א/ 4 / 2- נמל תעופה בן גוריון, גוברות על כל הוראה שנקבעה בתכנית זו לעניין גובה הבניה כמסומן בתשריט.</p> <p>(2) תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תעמוד בהוראות התכנית לעניין מספר הקומות בהתאם לנספח מס' 1- תבנית הבניה.</p> <p>(3) באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ"אזור לבניה מרקמית משולבת בבניה לגובה" רשאי מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. בחינת יחס רוחב/גובה הבניין להבטחת תמירות של הבנין הגבוה.</p> <p>ב. בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצוינות אדריכלית.</p> <p>ג. הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.</p> <p>ד. מתן פתרון חניה תת- קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה שבתוקף.</p>	

התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):	4.1.4
<p>(1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט, ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית, הכוללת 250 יח"ד ויותר, ניתן לאשר תוספת שטחי בניה מעבר לקבוע בתכנית זו ובהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p> <p>(4) היקף הבניה לרבות צפיפות הבניה ומספר הקומות ייקבעו על ידי מוסד התכנון בהתחשב במצב חברתי-כלכלי של האוכלוסייה המתגוררת במבנים הקיימים, בגיל המבנים ובאיכות הפיזית של המבנים.</p> <p>(5) לכל תכנית של הריסה ובניה מחדש תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית של המיזם ובחינה חברתית הבוחנת את יכולת ואפשרות האוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בתחום התכנית.</p> <p>(6) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר ובהתאם לעניין לנושאים הבאים:</p> <p>א. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. פתרונות לחנייה, ואמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית.</p> <p>ג. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחינוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות.</p> <p>ד. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר.</p> <p>(7) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כד, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p> <p>(8) מתן זכויות הבניה המקסימליות למיזם התחדשות עירונית מותנה בהריסה ובניה מחדש של הבניין ובהתקנת מקומות חניה תת-קרקעיים.</p>	

<p>שטחי ציבור :</p> <p>1) בכל תכנית מפורטת יפורטו השטחים הפתוחים ושטחים לצרכי ציבור בהתאם לנספח מס' 11 לתכנית זו.</p> <p>2) בתשריטת התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, וכן בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת מתחם תכנון אשר לגביו נקבע שימוש שטח ציבורי פתוח ו/או פארק עירוני/ רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם הוראות להכנת נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.</p> <p>4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי קרקע לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי קרקע ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>5) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (1) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות המקומית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>6) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>7) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשוררת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>8) לא תופקד תכנית המשנה ייעוד של שטחים המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הקרקע המיועדים לשימושים ציבוריים, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי קרקע חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכותיהם דומות או עולות על אלו של השטחים שיעודם שונה.</p>	4.1.5
<p>יעדים ציבוריים :</p> <p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה :</p> <p>1. הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה.</p> <p>2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.</p>	4.1.6



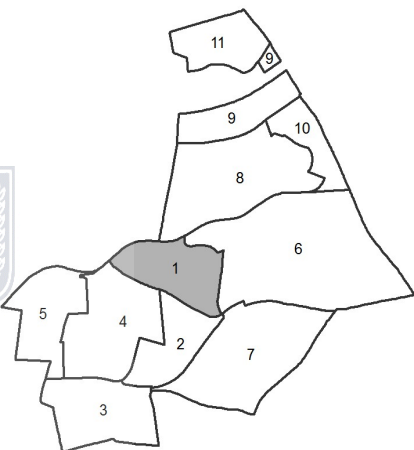
4.1.7	דיוק בסימונים :
	<p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>



4.1.8	הוראות לכלל המתחמים :
	<p>(1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש (הכולל בניה חדשה) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>(2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש, התואמת תכנית שלד או מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומצו במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.</p> <p>(3) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות וכולל הערכה של הזכויות המותרות לפי תמ"א 38. שטחי בניה אלה אינם כוללים שטחי בניה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 6 להלן.</p> <p>(5) בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p> <p>(6) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(7) במקום בו חלה תמ"א 38 על שינוייה תותר תוספת זכויות על פי הקבוע בתמ"א.</p> <p>(8) זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>(9) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>

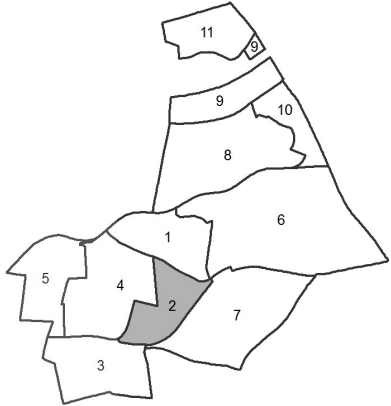




4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1 – הרצל ורמב"ם				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
	<ul style="list-style-type: none"> המתחם כולל את השכונות הוותיקות הרצל, ורמב"ם וכן שטח נוסף ממערב לשכונת הרצל (המכונה מתחם י"ב) ומיועד לבניה חדשה. השכונות מאופיינות ברובן בבניה צמודת קרקע ובמבני שיכון עד 4 קומות ושלושה מבנים נוספים עד 6 קומות. השכונות מיועדות לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, להוציא המתחמים שסומנו בתשרית "התחדשות עירונית" בהם התכנית מעצימה את זכויות הבניה ולהוציא מתחם י"ב שהוא מתחם בניה חדש. המתחם כולל חלק משלד הרחובות הראשיים של העיר הכולל את רחוב קרן הייסוד. גבולו המזרחי של המתחם הוא חלק מחזיתו של רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי ומשמעותי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. 			
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשרית.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	6,240	9,792	
מגורים	יח"ד	א 500 ב 450	2,980	א- תוספת ריאלית לשנת היעד של התכנית בהתחדשות עירונית בשכ' הרצל. ב- תוספת ריאלית לשנת היעד של התכנית בהתחדשות עירונית בשכ' רמב"ם.
תעסוקה ומסחר	מ"ר	א 1,860 ב 17,830 ג 37,000	64,730	א- תוספת לחזיתות מסחריות שכ' הרצל. ב- תוספת חזית מסחרית והתחדשות מרכז שכ' רמב"ם. ג- תוספת למסחר ותעסוקה לאורך רח' נעמי שמר.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוזים	5 300%	58	
שטח ציבורי פתוח	דונם	9 *	80	* מאחר ומדובר על תוספת יח"ד בהתחדשות עירונית למרקם הקיים, ניתן להקצות חלק מהשטח הנדרש בכפוף לבדיקה ואישור מוסד התכנון המוסמך.
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.				

הוראות נוספות	4.2.1.3
<p>(1) סימון הגבול המזרחי של המתחם הינו כללי, תכנית מפורטת תקבע את תחום הייעוד המדויק למגורים מסחר ותעסוקה ושינוי בגבול זה לא יהווה שינוי לתכנית המתאר.</p> <p>(2) על האזורים שסומנו להתחדשות עירונית חלות הוראות סעיף 4.1.5 לעיל.</p> <p>(3) על בניה לגובה חלות הוראות סעיף 4.1.4 לעיל.</p> <p>(4) על מתחם הבניה החדש (מתחם י"ב), חלות הוראות תכנית תמל/1037.</p> <p>(5) מספר הקומות יהא בהתאם לנספח מס' 2- תבנית הבניה בעיר.</p> <p>(6) יש לשמור על עקרון רצף לשטחים ציבוריים פתוחים ושבילים קיימים ולמרכז הקיים וקישור לשלד העירוני כפי שהוגדר בתכנית זו.</p> <p>(7) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(8) על שטחים שסומנו ב"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>	

מתחם 2 – גני מנחם	4.2.2

תיאור המתחם	4.2.2.1
	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את שכונת גני מנחם המאופיינת בבנייה נמוכה. לאור איכות ואופי הבניה בשכונה זו, אין התכנית ממליצה על שינוי במרקם הבנוי הקיים. המתחם כולל את מבנה העירייה הקיים אשר התכנית ממליצה להעתיקו למיקומו החדש בתפר שבין שטחי היישוב הוותיקים לחדשים באתר שאושר בתכנית תמל/1019.

נתונים כמותיים למתחם	4.2.2.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא לייעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>	

הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	2,768	480	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
תוספת ריאלית לשנת היעד של התכנית בהתחדשות עירונית ברח' שא נס.	865	150	יח"ד	מגורים



מסחר	מ"ר	1,600	10,330	תוספת לחזיתות מסחריות בהתאם למסומן בתשריט.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	-	41.5	
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	27	

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

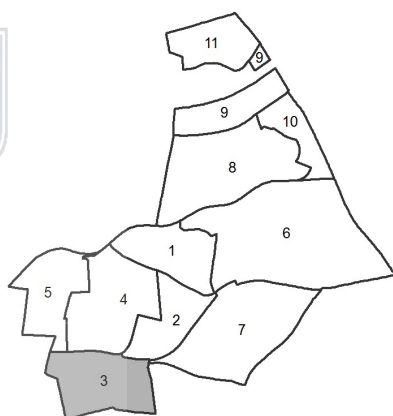
4.2.2.3 הוראות נוספות

- (1) על האזורים שסומנו להתחדשות עירונית חלות הוראות סעיף 4.1.5 לעיל.
- (2) על "אזור לבניה מרקמית משולבת בבניה לגובה" חלות הוראות סעיף 4.1.4 לעיל.
- (3) מספר הקומות יהא בהתאם לנספח מס' 2- תבנית הבניה בעיר.
- (4) על שטחים שסומנו ב"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.
- (5) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.
- (6) על שטחים שסומנו ב"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.
- (7) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.



4.2.3 מתחם 3 – חוטר ושמואל הרופא

4.2.3.1 תיאור המתחם



- מתחם זה משתרע מדרום למסילת הברזל וכולל את שכונת חוטר א', בית החולים הגריאטרי 'שמואל הרופא', אזור חקלאי בין שטחי באר יעקב לנצר סירני וכן אזור תעשייה מאושר.
- לאור איכות ואופי הבניה הקיימת בשכונת חוטר א', התכנית אינה ממליצה על שינוי במרקם הבנוי הקיים.
- במתחם כלולה חטיבת שטח פנויה מדרום למרקם הבנוי המיועדת לבניה רוויה – חוטר ב'.



**4.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם**

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	640	1,175	
מגורים	יח"ד	200	367	תוספת לשכ' חוטר ב'.
תעסוקה ומסחר	מ"ר	500	2,020	תוספת למרכז שכונתי מקומי לשכ' חוטר ב'.
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	10,000	33,170	תוספת לבית החולים שמואל הרופא.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	1 300%	2.5	
שטח ציבורי פתוח	דונם	3	72	

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.3.3 הוראות נוספות

- בחוטר א' יש לשמור תבנית הבניה הקיימת בהתאם להוראות התכניות המאושרות.
- תנאי לבניה בשטח המיועד למגורים ד' הוא אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.
- השטח שסומן ב"אזור ל"מבנים ומוסדות ציבור" הוא שטח בית החולים 'שמואל הרופא'.
- על השטח שסומן ב"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.
- במקום המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמה של תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש). בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק, זכויות הבניה והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתה.
- הוראות נוספות להקמת התחמ"ש, ראה בסעיף 5.1.3 להלן.
- יעוד קרקע חקלאית בהתאם להוראות תמ"מ/3/21.
- במתחם התכנון קיימת תחנת רכבת זמנית המיועדת להעתקה למתחם תכנון 7.



מתחם 4 – פארק המושבה והשדרה המרכזית					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל שכונת מגורים הנמצאת בתהליכי בנייה על פי תכניות מפורטות מאושרות מס' 1517/4 ו-ממ/במ/1492. תכנית המתאר אינה משנה את הוראותיהן של התכניות המאושרות. מתחם זה כולל שטח מוסד בהתאם לתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21. שטח זה משמש את בית החולים הפסיכיאטרי המיועד להעתקה. תכנית המתאר מאפשרת תוספת בנייה למגורים בשטח המוסד במידה ובית החולים יועתק למיקום חלופי ובכפוף לאישור שינוי תממ/3/21. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,880	18,778		
מגורים	יח"ד	900	5,868	התוספת מתייחסת למתחם בית החולים הפסיכיאטרי לכשיועתק למקום אחר.	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	0	24,682		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	13 300%	134		
שטח ציבורי פתוח	דונם	20	156		
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>					



4.2.4.3	הוראות נוספות
	<p>(1) זכויות הבניה, מספר הקומות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.</p> <p>(2) במתחם בית החולים הפסיכיאטרי, תכנית המתאר מאפשרת תוספת זכויות בניה למגורים בהתאם למפורט בסעיף 4.2.4.2 לעיל. תוספת זו מותנית באישור שינוי לתכנית מתאר מחוזית תממ/3/21.</p> <p>(3) בעקבות שינוי תממ/3/21 כאמור לעיל, תנאי לבניה יהא אישור תכנית מפורטת למתחם בית החולים בשלמותו.</p> <p>(4) בתכנית המפורטת שתוכן למתחם בית החולים הפסיכיאטרי, יש לשמור על צירים ירוקים ע"פ נספח הנוף מס' 3.</p> <p>(5) במתחם זה תחנת דלק, עליה חלות הוראות סעיף 5.9 להלן.</p> <p>(6) על השטח שסומן כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, תיבדק האפשרות להכנת תיק תעוד מקדים בהתאם לצורך בהתאם להחלטת מוסד תכנון.</p>

4.2.5 מתחם 5 – שטח בניה חדש, בית הקברות ואזור חקלאי

4.2.5.1 תיאור המתחם

	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את המוסד 'כפר הנוער יוהנה זיבוטינסקי', שטח לבנייה חדשה, אזור חקלאי, בית הקברות והרחבתו וכן שטח המיועד למתקנים הנדסיים. תכנית המתאר מייעדת את שטח המוסד יוהנה זיבוטינסקי להשלמת החסר הכלל-עירוני למבנים ומוסדות ציבור למרקם הקיים בבאר יעקב.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.

זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמפורט להלן.

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	3,744	3,744	
מגורים	יח"ד	1,170	1,170	ממערב למתחם כפר הנוער.





עבור מרכז מסחרי מקומי בהתאם לצורך במתחם הבניה החדש.	500	500	מ"ר	תעסוקה ומסחר
	119	36 300%	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור
* שטח הפארק שבחלק המערבי של מתחם זה. חלק משטח זה יכול לשמש כשטח ציבורי פתוח שכונתי ורובעי לתוספת יחידור הדיור במתחם בכפוף לאישור מוסד התכנון המוסמך.	161	*135 +26	דונם	שטח ציבורי פתוח

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.



4.2.5.3 הוראות נוספות

<ol style="list-style-type: none"> (1) שטח המוסד 'כפר הנוער יוהנה ז'בוטינסקי', מיועד לתת מענה למחסור בהיקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור במרקם הבנוי הקיים. (2) במתחם זה סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח במקביל ולאורך דרך 4313 המבטיחה שמירה על רצף ירוק ברמה האזורית לפיכך אין לפגוע ברציפות זו. (3) השטח המסומן בייעוד של "שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים" מיועד לאגום נגר עילי ולהקמת תחנת שאיבה לביוב. תכנון השטח ייעשה באופן שבעונות השנה שבהם במאגר אין הצטברות מי נגר, ניתן יהיה להשתמש בשטח כשטח ציבורי פתוח. (4) תנאי לביצוע תחנת השאיבה לביוב והאיגום הוא אישור תכנית מפורטות. בתכניות כאמור ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש למתקנים ההנדסיים. (5) על השטח שסומן כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן. (6) על שטח בית הקברות חלות הוראות סעיף 3.19 לעיל. (7) ייעוד קרקע חקלאית בהתאם להוראות תמ"מ/3/21. 	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--





מתחם 6 – תלמי מנשה					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
		<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 4313 עד למסילת הברזל הקיימת וממערב לדרך 44 עד לרחוב נעמי שמר ואת אזור המלאכה והתעשייה הקיים בבאר יעקב. שטח זה כולל, את המושב תלמי מנשה המאופיין בבניה צמודת קרקע עד 2 קומות (שהתכנית קובעת כי יש לשמור על תבנית הבניה בה), את שכונת חתני פרס ישראל החדשה ובה בנינים עד 10 קומות וכן שטחים נוספים המיועדים לפיתוח על פי תכנית זו. הגבול המערבי של המתחם כולל את רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. שטח תלמי מנשה מסומן בייעוד "על פי תכניות מאושרות" והשטחים הנוספים מיועדים למגורים בבנייה רוויה ובניה סמי רוויה. במתחם זה ממוקם שטח ציבורי פתוח המיועד כשצ"פ עירוני המשמש גם כאזור לאיגום נגר עילי בהתאם להוראות כמפורט להלן. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.6.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמפורט להלן.</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	7,168	11,114		
מגורים	יח"ד	א 1,120 ב 260 ג 1,210	3,473	א- תוספת קיבולת נומינלית מדרום לתלמי מנשה. ב- תוספת קיבולת נומינלית בשטחים לבניה חדשה- מגורים א', בסמוך למושב בבניה עד 4 יח"ד לדונם נטו. ג- תוספת קיבולת נומינלית בשטחים לבניה חדשה- מגורים ד'.	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	א 429,000 ב 158,400 ג 57,840	676,860	א- תוספת מדרום ולאורך דרך 4313. ב- תוספת להעצמת זכויות בניה לא.ת זעירה רמב"ם. ג- תוספת לתעסוקה ומסחר בייעודים מעורבים לאורך נעמי שמר. ד- תוספת לחזית מסחרית בשכ' תלמים המתוכננת.	

מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	*44 300%	61	* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצפון לתלמי מנשה הוא 27 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה 17 ד'.
שטח ציבורי פתוח	דונם	56+55 [^]	78	* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצפון לתלמי מנשה הוא 31 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה 25 ד'. [^] ראה סעיף 4.2.6.3 (7) להלן.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.6.3 הוראות נוספות

- 1) בתחום השטח המסומן בתשריט כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" חלות כל הוראות והשימושים על פי התכניות התקפות לעת הפקדתה של תכנית זו.
- 2) השטחים הסמוכים לבתי המושב הקיימים מיועדים לבניה של עד 4 קומות וביתרת השטח המיועד כאזור מגורים ד' בניה מרקמית משולבת בבנייה לגובה עד 12 קומות, בהתאם למסומן בנספח מס' 2- תבנית הבניה בעיר.
- 3) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ובייעוד "מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבנין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 4) השימוש למסחר יהיה בחזית רחוב נעמי שמר במפלס הקרקע.
- 5) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים מסילתית (רכבת קלה), היא תעבור במפלס הקרקע למעט במפגש עם מסילת הברזל. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.
- 6) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 3 לתכנית בסימבול של ריבוע בצבע ירוק מיועד לפארק עירוני ויפתח בפיתוח אינטנסיבי בד בבד עם הבניה למגורים.
- 7) בשטח המיועד כאזור מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות יוקצה שטח בהיקף שלא יפחות מכ-55 דונם כשצ"פ עירוני לעודפי נגר. לתכנית מפורטת יצורף נספח פיתוח אשר יציג את תכנון השטח באופן שימש כשטח ציבורי פתוח.
- 8) בנספח מס' 3 מסומן ציר ירוק המיועד להיות מתוכנן כרחוב עירוני ראשי במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בשטח זה. רצועה זו מיועדת לשמור על רצף שטחים ציבוריים פתוחים ואזורים חקלאיים במתחם זה ומחוצה לו.
- 9) בשטחים המסומנים בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבעו אזורים המיועדים לאיגום עודפי נגר עילי. בתכנית מפורטת ייקבעו המאפיינים של פיתוח השטח כשטח לקליטת עודפי נגר עילי.
- 10) בתשריט התכנית סומן סימבול של אתר מלחמת העצמאות על פי תמ"א/21 הוא מפקדת 'חסן סאלמה' שנקבעה כאתר קרב מכריע המיועד לשימור וחלות עליו הוראות התמ"א.
- 11) על שטחים שסומנו במתחם זה כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.
- 12) במתחם זה תחנות דלק, עליהן חלות הוראות סעיף 5.9 להלן.
- 13) השימושים בקרקע חקלאית, בהתאם להוראות תמ"מ/3/21.



מתחם – נוה דורון					4.2.7
תיאור המתחם					4.2.7.1
		<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את שטח באר יעקב שמדרום למסילת הברזל לרבות שטחי המושב נוה דורון. הבנייה הקיימת מאופיינת בעיקר בבניה של צמודי קרקע עד 2 קומות שהתכנית קובעת לשמור על תבנית הבניה בה. ייעוד קרקע חקלאית, בהתאם להוראות תמ"מ/3/21. המתחם כולל חלק משלד הרחובות הראשיים של העיר הכולל את רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי ומשמעותי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. שטח נוה דורון מסומן בייעוד "על פי תכנית מאושרות" והשטחים הנוספים במתחם זה מיועדים לבנייה למגורים בבנייה רוויה. התכנית קובעת במתחם זה את הקמתו של מרכז תחבורה משולב במקום שבו מצטלבות מסילת הרכבת הכבדה ותוואי מערכת הסעת המונים והעתקה של תחנת הרכבת הכבדה הזמנית הקיימת היום ממערב לשטח זה. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.7.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא לייעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפוייה	נפש	4,096	4,960		
מגורים	יח"ד	1,280	1,550		
תעסוקה ומסחר	מ"ר	א 23,900 ב 2,000 ג 72,000	109,250	<p>א- תוספת לתעסוקה ומסחר בייעודים מעורבים לאורך נעמי שמר.</p> <p>ב- תוספת למרכז התחבורה המשולב (מתח"ם).</p> <p>ג- תוספת זכויות בניה לאזור תעסוקה ע"פ תכנית מח/170 בסמוך לדרך 200.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	30 300%	* 31.5	<p>* בנוסף להקצאות להיקף האוכלוסייה הכוללת על פי התכנית יש כ-38 ד' נוספים לשיבות קיימות.</p>	



שטח ציבורי פתוח	דונם	34.5	38
בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.			
4.2.7.3	הוראות נוספות		
<p>(1) בתחום השטח המסומן בתשריט כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" חלות כל הוראות התכניות התקפות לעת הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>(2) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(3) השימוש למסחר יהיה בחזית רחוב נעמי שמר במפלס הקרקע.</p> <p>(4) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע למעט במפגש עם מסילת הברזל. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p> <p>(5) יעוד הקרקע ל"אזור תחבורה, מסחר ומוסדות ציבור" מיועד להקמת מרכז תחבורה משולב והשימושים המותרים כמפורט בפרק 3 לעיל. תנאי לבניה בייעוד זה הוא אישור תכנית מפורטת המתייחסת למרכז התחבורה במשולב עם כיכר עירונית. בתכנית מפורטת ייקבעו תכנית הבניה, קווי הבנין וכיו"ב.</p> <p>(6) על שטחים שסומנו במתחם זה כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p> <p>(7) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד כאזור לאיגום נגר עילי. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתו.</p> <p>(8) השימושים בקרקע חקלאית, בהתאם להוראות תמ"מ/3/21.</p>			





מתחם 8 – רובע מגורים חדש (מתחמים 1,2,3 בצריפין)		4.2.8
תיאור המתחם		4.2.8.1
	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את שטח מחנה צריפין (מתחמי התכנון 1,2,3 על פי תכנית שלדית צריפין) שמיועד לפינוי וסופח לבאר יעקב. השטח מיועד להקמת רובע מגורים חדש וייעודי הקרקע הם למגורים, מוסדות ומבני ציבור, תעסוקה ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכיו"ב. החלק המערבי ביותר במתחם זה הוא חלק מהפארק המרכזי הכלל עירוני של באר יעקב ומתחבר לשטחי הפארק האזורי כפי שנקבע בהוראות תממ/3/21. תכנית זו מייחסת חשיבות רבה לחיבור שטחי הבניה החדשים והשכונות הוותיקות. התכנית קובעת מספר נקודות חיבור בין שני האזורים, באמצעות המשכיות של צירים ויצירת קשרים שונים בין ה"צפון החדש" לבין ה"דרום הקיים". במתחם זה עובר רחוב נעמי שמר – הציר המרכזי החשוב החוצה את כל שטח באר יעקב אשר מתוכננת לעבור בו מערכת הסעת המונים. במתחם זה אותר המרכז האזרחי של העיר הכולל את בית העירייה, כיכר עירונית, פונקציות כלל עירונית נוספות וחיבורים לפארק העירוני המוצע ממערב. 	
נתונים כמותיים למתחם		4.2.8.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0
מגורים	יח"ד	0
תעסוקה ומסחר	מ"ר	211,300
מתקנים הנדסיים	מ"ר	0
בהתאם לתכניות המאושרות.		1,750

היקף השטח להקצאות לצורכי ציבור הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/108, תמל/1019 ו-499-0241307.	189	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
היקף השטח להקצאות לצורכי ציבור הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/108, תמל/1019 ו-499-0241307.	69.5	0	דונם	מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח
היקף השטח להקצאות לצורכי ציבור הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/108, תמל/1019 ו-499-0241307.	289	0	דונם	שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש ופארק

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.8.3 הוראות נוספות

<p>(1) השימושים בקרקע, זכויות הבניה מספר הקומות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות מס' תמל/1018, תמל/1019 ו-499-0241307.</p> <p>(2) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ובייעוד "מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית.</p> <p>(3) במתחם מסומן סימבול של משולש בצבע צהוב בתשריט המיועד להקמת מוסדות ציבור כלל עירוניים לרבות בית עירייה, מרכז תרבות וכו'.</p> <p>(4) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד למתקן הנדסי עבור הקמת מרכז מים ובריכת מי אספקה לעיר. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' תמא/47/א/2.</p> <p>(5) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 3 לתכנית בסימבול של ריבוע בצבע ירוק, יפותח פיתוח אינטנסיבי כפארק עירוני/רובעי ויפותח בד בבד עם הבניה למגורים.</p> <p>(6) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

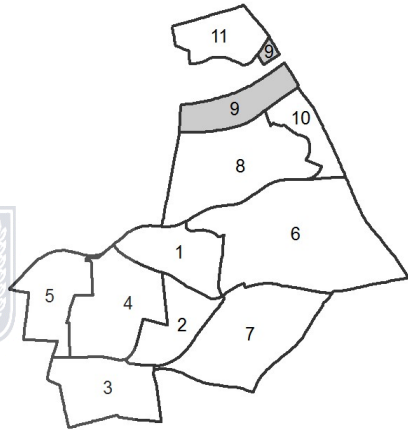


מתחם 9 – אזור תעסוקה חדש (מתחם 7' צריפין)

4.2.9

תיאור המתחם

4.2.9.1



- המתחם כולל אזור תעסוקה חדש וכן אזור מגורים חדש בהמשך לאזור המגורים במתחם תכנון 8 ובסמוך לפארק המרכזי בצריפין.
- המתחם משתרע בשטח שבין שכונות המגורים החדשות של באר יעקב ומדרום למתחם אסף הרופא.

נתונים כמותיים למתחם

4.2.9.2

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.

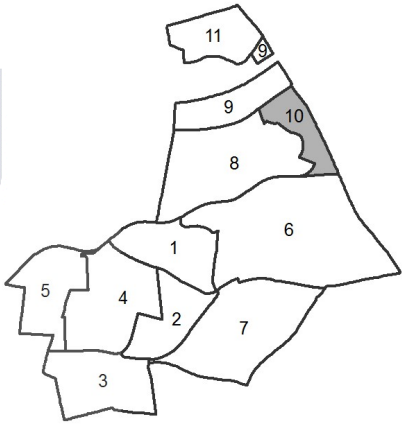
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,880	2,880	
מגורים	יח"ד	900	900	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	800,000	800,000	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	40,000 א 19,000 ב	59,000	א- תוספת לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות לרבות מרכז חירום והצלה כלל יישובי. ב- תוספת להקמת מרכז ספורט ונופש כלל עירוני.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	13+ כ-33 *	46	* תוספת להקצאה כלל עירונית.
שטח ציבורי פתוח	דונם	20 + כ-22 *	42	* תוספת להקצאה כלל עירונית.

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.





הוראות נוספות	4.2.9.3
<p>(1) למתחם בשלמותו תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.</p> <p>(2) ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להקמת מרכז ספורט ונופש ולהקצאות שטחים כלל עירוניים נוספים כמפורט בנספח מס' 11.</p> <p>(3) במתחם זה סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח המבטיחה שמירה על רצף ירוק ברמה האזורית לפיכך אין לפגוע ברציפות זו.</p> <p>(4) בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמת מתקנים הנדסיים לאיגום לנגר עילי וכן לתחנת שאיבה לביוב.</p> <p>בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקנים ההנדסיים.</p> <p>(5) תחנת השאיבה לביוב מהווה חלק ממערכת הולכת הביוב של באר יעקב לכיוון מטי"ש איילון, ואולם במידה ובמסגרת תכנית מפורטת יימצא פתרון הנדסי לביוב את השטח מצפון למתחם זה בגרביטציה או בפתרונות הנדסיים חלופיים בתיאום עם רשות המים והביוב, כי אז אין חובה להקים תחנה זו וביטולה לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(6) בתכנון המפורט למתחם זה, ייקבעו מיקום מדויק, לחניון לילה לאוטובוסים ולחניון רכב כבד בהתאם למסומן בסימבולים בתשריט תכנית זו. שטח החניונים וזכויות הבניה בהתאם לנספח תחבורה לתכנית זו. הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1 להלן.</p> <p>(7) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. אפשר שתוואי זה ישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות למערכת להסעת המונים ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p> <p>(8) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.</p> <p>(9) על שטחים שסומנו ב"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>	

מתחם 10 – אזור תעסוקה		4.2.10
תיאור המתחם		4.2.10.1
	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 44 הקיימת לגבול מחנה צריפין ובו נמצא אזור התעסוקה הקיים של באר יעקב הכולל בין השאר את השוק הסיטונאי ומתחם ה'ארגז'. מתחם זה כולל, בנוסף לאזור התעסוקה, גם את השטח עד לדרך 4313 ובו מתוכנן לקום מחלף ניר צבי. התכנית מעצימה את זכויות הבניה בהתאמה לתכנית השלד של צריפין ומתוך ראייה כוללת של היקף התעסוקה לבאר יעקב. בנוסף, תכנית זו קובעת במתחם זה את מיקומן של מספר פונקציות תשתיות ומתקנים הנדסיים בעלי חשיבות אזורית וכלל-עירונית (תחנת שאיבה, תחמ"ש, וכיו"ב). 	





4.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם			
זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.			
זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
תעסוקה ומסחר	מ"ר	300,000	420,000
מתקנים הנדסיים	מ"ר	5,000	8,730

בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.10.3 הוראות נוספות	
1	מותרים כל השימושים וזכויות הבניה שנקבעו בתכניות מאושרות ושימושים נוספים כפי שייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לפרק 3 לעיל.
2	על אף האמור בסעיף 4.2.10.2 (1) לעיל, הגדלה של זכויות הבניה עבור מתקנים הנדסיים ומתקני תשתיות נוספות מותרת במסגרת תכנית מפורטת, ולא תהווה שינוי לתכנית זו.
3	בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמה, הרחבה ושדרוג של תחנת שאיבה ראשית לביוב. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק, היקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקנים ההנדסיים.
4	תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש) תוקם על פי הוראות תכנית ממ/1527.
5	במתחם זה יש לאתר חניון לילה לאוטובוסים, ראה הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.
6	במתחם זה תחנות דלק, עליהן חלות הוראות סעיף 5.9 להלן.
7	מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.
8	במתחם זה שטח שסומן כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, בשטח זה חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.





מתחם 11 – אסף הרופא					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
		<ul style="list-style-type: none"> • המתחם כולל את שטח בית החולים אסף הרופא הקיים וכן תוספת שטח משמעותית המיועדת להרחבת בית החולים אסף הרופא וכן להעברת בית החולים הפסיכיאטרי ומתקנים נוספים לרבות המכון לרפואה משפטית. • התכנית מרחיבה את שטח בית החולים ומעצימה את זכויות הבניה במתחם. • המתחם מהווה את נקודת העוגן הצפונית של באר יעקב וממנו מתחיל רחוב נעמי שמר – הציר המרכזי החשוב ביישוב בכיוון צפון-דרום. בנקודת הממשק, מתוכננת הכניסה הראשית החדשה למרכז הרפואי. • תואי מערכת הסעת המונים מתוכנן בציר נעמי שמר ועובר במתחם. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
<p>זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.</p> <p>זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמופרט להלן.</p>					
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	500,000	622,090	מימוש הזכויות מותנה באישור תכנית מפורטת. כולל את כלל שטחי הבנייה לשימושים העיקריים והמשניים המותרים במתחם.	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	158 300%	420		
<p>בשימושים בהם מפורטות הן תוספת זכויות בניה והן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.</p>					



הוראות נוספות	4.2.11.3
<p>(1) המתחם מיועד למרכז רפואי ובית חולים, המכוון לרפואה משפטית, מבני מחקר ומבנים ומוסדות בריאות אחרים וכן לשימושים נלווים נוספים לשירות באי המוסד והעובדים בו לרבות מעונות, מלונית, מסחר וכד'.</p>	
<p>(2) מימוש עקרונות תכנית המתאר מחייבות הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו.</p>	
<p>(3) עד לאישורה של תכנית מפורטת כאמור לעיל, הוראות הבניה והשימושים הם בהתאם לתכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.</p>	
<p>(4) במתחם מותר לשלב שימושים נוספים בתנאי שהדבר עולה בקנה אחד עם הייעוד העיקרי כמפורט בסעיף .</p>	
<p>(5) התכנון המפורט יכלול התייחסות לתכנון הכניסה החדשה לבית החולים בנקודת הממשק עם רחוב נעמי שמר.</p>	
<p>(6) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. אפשר שתוואי זה ישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות למערכת להסעת המונים ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p>	
<p>(7) על שטחים שסומנו במתחם זה כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>	



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת המאפשרת בניית תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.</p> <p>(2) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, מסילות ברזל, תנועה</p> <p>(1) כללי:</p> <p>א. מסילות רכבת ודרכים ארציות, כולל הרחבת דרכים ארציות ומחלפים בדרכים יתוכננו בתת"ל, תמ"א או תכנית דרך. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62/א'ג' לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. מוסד תכנון רשאי לדרוש בתכנית מפורטת להתוויית דרך, תאום והצמדת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך.</p> <p>ג. כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>ד. התווייתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.</p> <p>ה. ניתן יהיה לקבוע הפרדה מפלסית רק במקומות המסומנים בנספח התנועה.</p> <p>ו. ככלל, תינתן העדפה בתכניות לעידוד תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבת אופניים. תכנית הכוללת שביל אופניים או שביל הליכה ברגל תכלול הוראות המבטיחות את פיתוחם.</p> <p>(2) מערכת הסעת המונים:</p> <p>א. בנספח מס' 2 סומן תוואי מערכת הסעת המונים. התוואי למערכת הסעת המונים אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים.</p> <p>ב. על מערכת הסעת המונים מסילתית חלות כל הוראות תמ"א/23/א'4 וכן הוראות תכניות מפורטת לקווים של הרכבת הקלה שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.</p> <p>ג. אישור תכנית מפורטת לקו רכבת קלה או לאזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם להחלטת מוסד תכנון.</p>



<p>ד. הנחת קו רכבת קלה או הקמת אזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנה באישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח, הוראות להקמת תחנות ומתקנים הדרושים להפעלת הרכבת ומיקומם, וקביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>(3) מסילת ברזל ותחנת רכבת כבדה :</p> <p>א. על מערכת מסילות הברזל חלות הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל תמ"א/23.</p> <p>ב. מיקום תחנת הרכבת המוצעת בנספח מס' 2 הוא סכמתי. מיקומה המדויק של התחנה, לרבות פרטי עיצוב התחנה, דרכי גישה לרכב פרטי ולהולכי רגל והתנאים לביצוען ייקבעו בכפוף לאישור תכנית מפורטת.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת ייקבע קו בנין תוך התחשבות בהשפעת רעש, רעידות וחישמו של הרכבת.</p> <p>(4) מתח"ם - מרכז תחבורה משולב:</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"מתח"ם" ישמש להקמת מרכז תחבורה משולב לרבות הקמת תחנת רכבת כבדה ו/או תחנת רכבת קלה ו/או תחנת מערכת עתירת נוסעים אחרת, ו/או תחנת אוטובוסים מרכזית, ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית.</p> <p>ב. לא יוקם "מסוף תחבורה" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף תחבורה. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו השימושים המפורטים בסעיף 7.4.1 א' כולם או חלקם, בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד תכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים.</p> <p>ג. במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתח"ם על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>(5) שבילי אופניים :</p> <p>א. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>ב. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p>	<p>5.1.2</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

<p>חניה</p> <p>(1) חובת התקנת מקומות החניה</p> <p>א. תקן החניה יהא בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. היתר בניה יחייב להתקין את מספר מקומות חניה הנדרשים על פי תכנית זו, בתחום מגרש הבניה.</p> <p>ג. במגרשים בהם אחוזי הבניה הם עד 75% משטח המגרש נטו, ניתן לאשר חניה עילית בתנאי ש- 15% משטח חזית המגרש מגוננת על גבי קרקע טבעית. במגרשים ששטחם נטו הוא 1,000 מ"ר ויותר, (למעט בשטחים שיעודם מוסדות חינוך) ובהם אחוזי הבניה גדולים מ- 75% משטח המגרש נטו, החניה תהא תת קרקעית, בכפוף לכל דין.</p> <p>ד. היקף שטח הבניה למקומות חנייה תת-קרקעיים מתחת למפלס אפס ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת קבלת ההיתר.</p> <p>ה. תתאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת-קרקעיות.</p>	<p>5.1.3</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------



<p>2) מתקני חנייה</p> <p>א. התקנת מתקני חנייה מכניים תותר במרתפי חניה תת-קרקעיים או "במבנה חניה" תת-קרקעי.</p> <p>ב. התקנת מתקני חניה תותר במרתפי חניה למגורים, למשרדים, לתעשייה ומלאכה ולתעשייה עתירת ידע, למוסדות ציבור ומלונאות.</p> <p>ג. בשינוי לאמור בכל תכנית, גובה מרתף חניה שבו יותקנו מתקני חניה יהא פועל יוצא של המפרט הפיסי של מתקני החניה כפי שיאושר בהיתר הבניה, וככל שתידרש קומת מרתף גבוהה יותר – יהא זה בסמכות הועדה המקומית לאשרה לצרכי חניה בלבד.</p> <p>ד. בבניין ניתן להתקין מעלית רכב בתנאי שיהא בהתאם לתקן ישראלי.</p>	<p>5.1.3</p>
<p>3) חניון ציבורי בשטח המיועד כשטח פתוח ציבורי</p> <p>בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בניין ופיתוח ניתן לייחד שטח מסוים מתוך השצ"פ לחניון ציבורי תת-קרקעי בכפוף למגבלות המצטברות להלן:</p> <p>א. השטח הציבורי הפתוח הוא 20 דונם ויותר.</p> <p>ב. תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 10% מהשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ג. גג החניון ישתלב בפארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח. במקרה של נטיעות על גג החניון, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו ולא פחות מ- 90 ס"מ. עומק הכיסוי בכל חלק מחלקי גג החניון ייקבע בתכנית המפורטת, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.</p> <p>ה. תכנית פיתוח המבטיחה שעצים בוגרים בשטח הפארק או הגינה לא ייפגעו.</p>	
<p>4) חניון ציבורי בשטח המיועד למוסדות ומבני ציבור</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:</p> <p>א. החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת לקונטור המתוכנן למבנים, ככל שטרם הוקמו.</p> <p>ב. במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בנייני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד.</p> <p>ג. שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר נטיעת עצים וצמחיה עליו, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.</p> <p>ד. תכסית הבניה של המבנים והחניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבנייני ציבור.</p> <p>ה. לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע ליעודה המקורי, תוך ביסוס קונסטרוקציה המאפשרת הקמת מבני הציבור מעליו.</p>	
<p>5) חניון בשטח המיועד לדרך</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים לדרכים בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:</p> <p>א. הקמת חניון כאמור, בשטח המיועד לדרך הנמנית על רשת הדרכים הארצית, אסורה.</p> <p>ב. לא תהיה בהקמת החניון התת-קרקעי משום פגיעה כל שהיא בתפקוד הדרך.</p> <p>ג. הקמת חניונים תת-קרקעיים בדרכים המיועדות לתוואי של מערכת הסעת המוניים מסילתית אסורה.</p>	



<p>5.1.3 (6) חניית רכב כבד</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"חניית רכב כבד" משמש לחניית לילה לכלי רכב, רכב כבד, משאיות ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ב. אסורה כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועדת להקמת "חניית רכב כבד" פרט לחניון, סלילתו ואחזקתו, למעט ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ג. לא תוקם "חניית רכב כבד" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשימוש החניון לרכב הכבד.</p> <p>(7) חניית לילה לאוטובוסים</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"חניית לילה לאוטובוסים", מיועד להקמת חניון לילה לאוטובוסים ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ב. לא יוקם חניון לילה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשימוש חניון לילה לאוטובוסים.</p> <p>ג. אסורה כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועד להקמת החניון, סלילתו ואחזקתו.</p> <p>ד. על אף האמור בס"ק ג' לעיל, תותר הקמת מבנים לאחזקה/ טיפולים ושירותים למשתמשים בחניון.</p> <p>ה. מותר להניח תשתיות ולהסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	
<p>5.1.4 תשתיות חשמל</p> <p>(1) קווי חשמל במתח עליון ומתח – על עיליים יוקמו ברצועה למעבר קווי חשמל כפי שאושרו בתמ"מ / 21 / 3 .</p> <p>(2) במרקם הבנוי לא תותר הקמה של קווי חשמל במתח עליון ו/או מתח- על עיליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת קרקעיים. לתוכנית מפורטת יצורף תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי- מייננת הצפויה, השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>(3) ביצוע קו מתח-על עילי או תת קרקעי מותנה באישור תכנית ע"פ דין. לתכנית יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה, או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתה על פי הכללים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</p> <p>(4) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(6) הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו.</p>	

5.1.4	תחנות משנה לחשמל (תחמ"ש) ותחנות מיתוג:
	<p>7) המקום המסומן בסימבול "תחמ"ש" בתשריט יעודי הקרקע מיועד להקמת תחנת משנה במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>8) תנאי להקמת תחנת משנה במקום בו לא חלה תכנית מפורטת הוא אישור תכנית מפורטת. לתכנית המפורטת יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים):</p> <p>9) תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במבנים.</p> <p>10) תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).</p> <p>11) באזורים מבוניים במרקם הבנוי בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח בכפוף לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>12) תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבני מגורים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. בתכנון תחנות השנאים וחדרי המיתוג ינקטו הפעולות הנדרשות למזעור הקרינה הבלתי מייננת ככל האפשר.</p> <p>13) ארונות חלוקה (פילרים) ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>

5.1.5	תקשורת:
	<p>1) כל התשתיות של מערכות התקשורת יהיו תת-קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>2) ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות כשהם סגורים בדלתות ונעולים על פי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3) בכל הדרכים רשאית הועדה המקומית לדרוש ולחייב התקנת תשתיות תת-קרקעיות לתקשורת שימשו לצרכי תקשורת, השחלת סיבים אופטיים, בקרת תנועה, בקרה למתקני העיריה וכיו"ב.</p> <p>4) תשתיות התקשורת יותקנו בכל דרך חדשה וכן בדרכים קיימות.</p> <p>5) התשתיות יכללו צינורות מסוגים שונים ובקטרים שונים על פי קביעת מהנדס העיר, תאי מעבר, ארונות סעף וכד' הכל על פי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>אנטנות ומתקני שידור:</p> <p>6) הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות תמ"א/ 36 א'.</p> <p>7) בקשה להיתר להקמת מתקן שידור או אנטנה סלולרית תוגש בצירוף חוות דעת המפרטת את ההשפעה הסביבתית של המתקן. אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הוא תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>8) הקמת תחנת שידור ו/או תחנת ממסר ו/או אנטנת שידור למעט מתקנים סלולריים מותנית בהגשת תוכנית מפורטת הכוללת חו"ד סביבתית ואישורה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>



<p>5.1.6</p>	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה הכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.</p> <p>(3) תכנית הכוללת הסדרה של תשתיות מים, ניקוז וביוב תקבע כי הוראות להטמנתן בתת הקרקע, בתוואי הדרכים או בשטחים אחרים ע"פ הצורך תוך הבטחת נגישות ודרכים זמינות לצורכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות, מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומן של קווי תשתית במקום.</p> <p>(4) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו בתכניות מפורטות וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תכנית מפורטת לתחנת שאיבה תקבע הוראות למניעת רעש וריחות.</p>
<p>5.1.7</p>	<p>מים</p> <p>(1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) הוראות לעניין רדיוסי מגן לקידוחי מים:</p> <p>(4) בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה (מסומן בצבע כחול בנספח מס' 7) כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995, וכל דין חלופי להן.</p>
<p>5.1.8</p>	<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>(1) תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>(2) לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, תכסית קומת מרתף בבניין לא תעלה על 85% משטח מגרש הבניה, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על שטח הקרקע הטבעי, או לחילופין - פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום, הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>(3) אין להפנות עודפי נגר לכיוון מסילת הברזל.</p>
<p>5.1.9</p>	<p>קו חלוקת הגז הטבעי</p> <p>(1) תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום תכנית העבודה לקו חלוקת הגז הטבעי כמסומן בנספח מגבלות סביבתיות ורכיבי תשתית הינו תיאום עם בעל הזיכיון להפעלת מערכת החלוקה בדבר עמידה בדרישות חוק הגז (בטיחות ורישוי) והצווים מכוחו, וקבלת אישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(2) בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות שבתכנית העבודה לקו חלוקת גז טבעי כמסומן בנספח מגבלות סביבתיות ורכיבי תשתיות חל איסור על נטיעת עצים.</p>



5.2	איכות סביבה
	<p>כללי:</p> <p>(1) על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>(2) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת באזור תעסוקה ייקבעו הוראות בדבר מזעור מטרדים סביבתיים, לרבות התייחסות לטיפול בפליטות לאוויר, לרעש, לקרינה, לאכסון חומרים מסוכנים ופסולת לסוגיה. בנוסף יקודמו טיפול בשפכים ויותר שימושים במקורות אנרגיה בלתי מתכלים בלבד, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בהיתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, ישולבו, ככל הניתן, הוראות בדבר בניה ירוקה. על פי הנחיות לבניה ירוקה של הועדה המקומית, או, תקנות שייקבעו לנושא.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות בדבר סילוק פסולת הבניין הנוצרת בעת עבודות הבניה וההריסה, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בשטח, ששימש בעבר לשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, או החשוד בזיהום קרקע על פי הרשות הסביבתית המוסמכת, הוא עריכת סקר זיהום קרקע היסטורי וקידוחי קרקע בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>קרינה:</p> <p>(1) תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר להקמת קו מתח לסוגיו ו/או תחנת משנה, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים ופרוט האמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת. טווחי הבטיחות ממקורות חשמל יהיו כקבוע בדין ובתמ"מ/ 3 / 21.</p> <p>(2) בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות למניעת חשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות שנקבעו בתמ"א/36 ועל פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(3) טווחי הבטיחות המזעריים לבריאות הציבור, בכיוון האופקי ובכוון האנכי ממתקני שידור סלולריים, יהיו כמפורט בטבלאות הבטיחות לבריאות הציבור בתמ"א/ 36א' על שינוייה.</p>
5.3	סיכוני רעידות אדמה
	<p>(1) תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תקבע כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו אזור כאמור בתקן ישראלי 413 או שינוי לו.</p>

<p>2) תנאי להפקדת תכנית שבה מוצעת בניה חדשה על גבי בניה קיימת או בצמידות לה, יהיה מסירת אישור של מהנדס שלד בדבר התאמת הבניין הקיים לתקן ישראלי 413 או שינוי לו גם לאחר תוספת עומסי רעידת אדמה ועומסים אנכיים הצפויים להיווצר מהבינוי המוצע.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5.4 מבנים ואתרים לשימור	
<p>1) בתכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור ו/או אזור חיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור כמסומן בנספח מס' 8 ייקבעו בתכנית במידת האפשר הוראות שימור.</p> <p>2) בתכנית המפורטת כאמור לעיל ייקבעו הוראות לעניין דרגות השימור של המבנים, מיצוי זכויות בניה שטרם נוצלו במגרשים שבהם מבנה לשימור וכל הוראה אחרת לעניין שימור כפי שתחליט על כך הועדה המקומית.</p> <p>3) על תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור ו/או אזור חיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור בהתאם למסומן בנספח השימור מס' 8, חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי להגשת התכנית הוא אישור תיק תעוד מקדים על ידי ועדת השימור.</p> <p>ב. תנאי להפקדת התכנית הוא חוות דעת הממונה על השימור ואישור ועדת השימור העירונית.</p>	

5.5 אתרי עתיקות	
<p>1) תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2) לא תאושר תכנית כאמור אלא לאחר שניתנה לרשות העתיקות אפשרות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת.</p> <p>3) תכנית כאמור, אשר אתר העתיקות מצוי בשטח פתוח, תכלול בין הוראותיה במידת האפשר הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור.</p>	

5.6 חומרי גמר	
<p>1) הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת את חומרי הגמר העמידים בבניין בכפוף לקבלת המלצת מהנדס העיר. אין האמור גורע מהוראות לחומרי גמר בתכניות מאושרות.</p> <p>2) חומרי הגמר של חזיתות תוספות בניה לבניינים המיועדים לשימור יהיו תואמים את חומרי הגמר המקוריים שמהם נבנה הבניין לרבות גוון, סוג ושיטת הבניה, בהתאם להנחיות תיק התיעוד וממונה השימור.</p>	

5.7 שטחים ביטחוניים	
<p>1) בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הביטחוניים או גבולותיהם.</p> <p>2) על שטחים ביטחוניים ועל השטח הנכלל בתחום מגבלותיהם, חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. במתקן בטחוני מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא צורך בקבלת כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח ובלבד</p>	



	<p>שהתקבל על כך היתר לפי פרק ו' לחוק התכנון.</p> <p>2. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.</p> <p>3. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה ע"פ התכנית בשטחים ביטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו ע"פ תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.</p> <p>4. על "שטח סגור" בצו תחולנה הוראות תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



5.8	הגבלות בניה על פי תמ"א / 4 / 2 - נמל תעופה בן גוריון
	<p>גובה הבניה שעל פי הוראות תכנית זו באזורים המסומנים בנספח מס' 7 לתכנית כפוף להוראות תמ"א/4 - 2 – נמל תעופה בן-גוריון.</p>



5.9	תחנות דלק
	בהתאם לתמ"א/18.

6. ביצוע התכנית



6.1 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי	
6.1.1	<p>(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללת והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבניה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.				רשות מקרקעי ישראל		דרך בגין 125, תל אביב	03-7632279		03-7632000	meyda@land.gov.il	

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
ראש צוות התכנון	משה כהן ; כנרת כהן שלום	44998532	ל.ר.	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	514204585	רח' בן יהודה 1, ירושלים	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכל התכנית	עופר קולקר ; תהל איזנברג	06541585	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	514204585	דרך בגין 19, תל אביב	03-6875717	03-6875754	adminta@kke.co.il
נוף ושטחים פתוחים	שלומי זאבי ; איילת זמיר	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ	510597339	מושב מזור	03-9733640	03-9773090	nof@tichnun-nof.co.il
תנועה/ דרכים	ענת שוחט ; הרשקוביץ'	031924707	ל.ר.	פי. גיי. אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	512066176	רח' העלייה השנייה 43, אזור	03-7914111	03-7914112	anat.shochat@pgl.co.il
שימור	משה שפירא	027873975	115519	שפירא אדריכלים בע"מ		רח' לייב יפה 38, ירושלים	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com
מים/ביוב /ניקוז	שאול גבירצמן	002517563	19846	מלין מהנדסים בע"מ	510172182	רח' ביאליק 164, רמת גן	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com

eran@e-blum.com	02-6735258	02-6735062	רח' יד חרוצים 4, ירושלים	513288274	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	16045	003450269	ערן בלום	מהנדס	חשמל ותקשורת
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427729	ת.ד. 3694 ירושלים	514131291	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		050152685	רון לשם; ערן הלברייך	ד"ר	איכות סביבה
sadan.lowental@gmail.com	03-6967978	03-6967974	יגאל אלון 155, תל אביב		סדן-לובנטל	ל.ר.		עזרא סדן	פרופ'	כלכלה
amiramgonen@gmail.com	054-6515158	02-5632487	רח' אבן שפרוט 16, ירושלים		פרופ' עמירם גוון	ל.ר.		עמירם גוון	פרופ'	חברה





תכנית מס' 12030

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	



פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללנית באר יעקב

עמוד 56 מתוך 59



תכנית מס' 12030

מבא"ת כוללת

נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה

כלל תחום התכנית						
מאפיינים פיסיים אורבניים						
						שטח (דונם)
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____						מ"ר בנוי
						צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם נטו
הערות	סה"כ בתכנית המתאר		מ"ר בנוי (לפני ארנונה)	שטח קרקע (מצב קיים)		שימושים
	אחוז	דונם / מ"ר		אחוז	דונם / מ"ר	
						מגורים צפיפות נמוכה
						מגורים צפיפות גבוהה
						תעסוקה
						מסחר
						שטחים פתוחים
						שטחי ציבור
						דרכים
						אחר



טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללת
אוקטובר 2014

עמוד 57 מתוך 13



תכנית מס' 12030

מבא"ת כוללנית

קיבולת לשנת יעד התכנית – מגורים (ביחידות)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		



קיבולת לשנת יעד התכנית – תעסוקה (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה מ"ר קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		

קיבולת לשנת יעד התכנית – מסחר (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			מסחר מ"ר קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		

פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללנית באר יעקב

עמוד 58 מתוך 59



תכנית מס' 12030

מבא"ת כוללת

קיבולת לשנת יעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (דונם)						
הערות	אזורי / מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
					קיים	
					חסר	
					קיים	
					חסר	
קיבולת לשנת יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (דונם/ מ"ר)						
הערות	אזורי / מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
					קיים	
					חסר	
					קיים	
					חסר	

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.



פברואר 2018

הוראות תכנית מתאר כוללת באר יעקב

עמוד 59 מתוך 59