

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

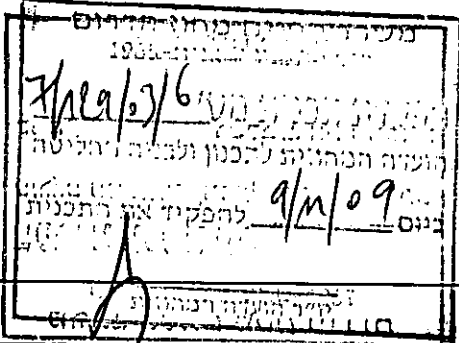
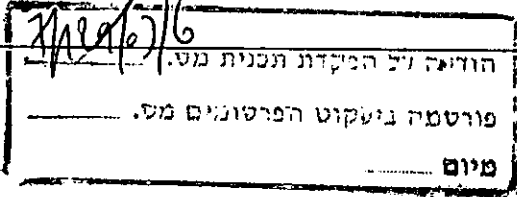
**תוכנית מס' 7/129/03/6**

**הרחבת מרכז שפירא**

לשכת התכנון המרחבית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
30.10.2011  
**נתקבל**

**מחוז: דרום**  
**מרחב תכנון מקומי: שיקמים**  
**סוג תוכנית: תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

הישוב מרכז שפירא הינו אחד מיישובי צפון המועצה האזורית שפיר. בישוב מוסדות חינוך מקומיים, אזוריים וארציים ובכך מהווה הישוב מוקד חינוכי ותעסוקתי, אשר פיתח שכונות מגורים שהתרחבו עם השנים נוכח הביקוש למקום. הישוב מונה היום כ-425 יח"ד. הרחבת הישוב נבחנה מול מוסדות התכנון ונמצא כי ניתן להרחיב את הישוב בכ-407 יח"ד בצפיפות תואמת להוראות תמ"א 35, קרי - 3.3 יח"ד לדונם בממוצע. על מנת לבצע עבודות אלו נמצא, כי יהיה צורך בכ-400,000 מ"ק מילוי. עבודות החפירה במתחם התכנית תהיינה מינוריות ביותר.

התוכנית מחולקת לשני מתחמים:

מתחם מס' 1 - הוא השטח אשר נמצא במרחב הפתוח מדרום לאחוזת אתרוג, בין נחל דגנים ממערב ונחל לכיש ממזרח, משתרע שטח פתוח אשר מהווה יעד להתרחבות טבעית של הישוב. התכנית מציעה את הרחבת הישוב במתחם זה וקובעת מסגרת להקמת שכונת מגורים בת כ-407 יח"ד צמודות קרקע, מטיפוסים שונים, שייתנו מענה לגוונים השונים באוכלוסיית היעד. מתחם מס' 2 - הוא השטח הצפוני בתחום התכנית וכולל את שכונות הישוב הקיים. התכנית קובעת תוספת זכויות בנייה במגרשים המיועדים למגורים במתחם זה, מבלי לערוך שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

השכונה החדשה, שבמתחם מס' 1, מתוכננת על המשך הציר המרכזי הקיים, התופר את הישוב מצפון לדרום ולאורכו נפרשות השכונות הקיימות. שטחי קרקע ליעודים ציבוריים, כשצ"פים ומבני ציבור לשירות השכונה, מוצעים בלב השכונה לאורך הרחוב המרכזי ואילו שטח קרקע לשימוש ציבורי ממוקם לאורך הציר המרכזי של הישוב. השכונה החדשה שומרת על אופי היישוב הקיים ויוצרת המשכיות למוקדי הפעילות הקיימים לאורך ציר משותף אחד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1.5 מקום התוכנית**

שיקמים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
172,700 – 171,900 623,200 – 622,000	קואורדינאטה X קואורדינאטה Y		
		תיאור מקום	1.5.2
מועצה אזורית שפיר	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות אשקלון	התייחסות לתחום הרשות נפה		
מרכז שפירא	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
-	-		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2902	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,11,12
2903	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,4,12,14,16,17,20,21,25
3055	מוסדר	חלק מהגוש	2-95	
1054	מוסדר	חלק מהגוש	8-23,28-35,47-49,55-61,68-74,77,87,89,93,95,97,99,101,103,107,108,110,111,113	109
1059	מוסדר	חלק מהגוש	1-5	21,85
2907	מוסדר	חלק מהגוש		18
2908	מוסדר	חלק מהגוש		14
1058	מוסדר	חלק מהגוש	74,88-90,93,99	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת מרכז שפירא	יורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	7/129/03/6	
1.2	שטח התוכנית	כ-787.72 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>• מספר מהדורה בשלב 04</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 11.09.2011</li> </ul>	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית</li> <li>• היתרים או הרשאות תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים במתחם 1 בתחום התכנית.</li> <li>• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא</li> <li>• לפי סעיף בחוק 62.</li> </ul>	יורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

שיקמים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
172,700 – 171,900 623,200 – 622,000	X קאורדינאטה Y קאורדינאטה	1.5.2 תיאור מקום
מועצה אזורית שפיר	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות אשקלון	התייחסות לתחום הרשות נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
מרכז שפירא	יישוב שכונה רחוב מספר בית	
-		
-		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2902	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,11,12
2903	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,4,12,14,16,17,20,21,25
3055	מוסדר	חלק מהגוש	2-95	
1054	מוסדר	חלק מהגוש	8-23,28-35,47-49,55-61,68-74,77,87,89,93,95,97,99,101,103,107,108,110,111,113	109
1059	מוסדר	חלק מהגוש	1-5	21,85
2907	מוסדר	חלק מהגוש		18
2908	מוסדר	חלק מהגוש		14
1058	מוסדר	חלק מהגוש	74,88-90,93,99	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

-
---

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22-12-1977	2399		כפיפות	129/03/6 (ד/360/א)
14-03-1984	4201		כפיפות	3 / 129 / 03 / 6
06-11-2001	5029		כפיפות	2029 / מק / 6
08-01-2009	5829		כפיפות	2 / 129 / 03 / 6
19-11-2007	5739	למעט תוספת זכויות בניה	כפיפות	6 / מק / 2082 ( ד / 807 )
21-09-2006	5580	למעט תוספת זכויות בניה	כפיפות	294 / 03 / 6
07-07-1994	4228		כפיפות	165 / במ / 6
24-06-2008	-----	אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	כפיפות	1 / 1098 / 64
21-01-2010	6052		כפיפות	4/129/03/6
11/8/2009	5986		כפיפות	6/129/03/6

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות לא רלוונטי	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אלי פירשט	29.10.08	לא רלוונטי	25	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אלי פירשט	29.10.08	1	לא רלוונטי	1:2500 1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	אורן ירושלמי	19.03.09	לא רלוונטי	לא רלוונטי	1:1250 1:5000	מנחה	נספח תנועה
	רשות הניקוז	אורן ירושלמי	ספטמבר 2008	10	8	1:50,000 1:25,000 1:5,000	מנחה	נספח ניקוז
	רשות הניקוז	אורן ירושלמי	יוני 2010	6	2	1:1000 1:100 1:5000 1:200	מנחה	נספח ניקוז (השלמות)
	משרד הבריאות	אורן גבעון	27.10.09 8.02.10	לא רלוונטי	5	1:15,000 1:1250	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	סיטי לינק	12.11.07	לא רלוונטי	6	לא רלוונטי	מנחה	נספח פרוגרמתי
	לא רלוונטי	מימד פוטוגרמטריה ומדידות בע"מ	25.08.11	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רקע	חלוקה אנליטית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mami@mami.gov.il	02-6208427		02-6208422	רחוב יפו 216, ירושלים						מנהל מקרקעי ישראל

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mami@mami.gov.il	02-6208427		02-6208422	רחוב יפו 216, ירושלים						מנהל מקרקעי ישראל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mami@mami.gov.il	02-6208427		02-6208422	רחוב יפו 216, ירושלים						מנהל מקרקעי ישראל

1.8.4

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר	עורך ראשי
arc@mazor-first.com	03-5628033	-	03-5628022	רח' יגאל אלון 67, ת"א		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	24086	03082972	אדריכל פירשט	אדריכל	עורך ראשי
	03-5270607		03-5278887	רח' פרוג 9 ת"א		חסון ירושלמי	109272	029410263	אורן ירושלמי	מהנדס	מתכנן תנועה דרכים וניקוז
	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68, אזור תעשיה גבעת שאול, ירושלים		מימד פוטוגרמטריה ומדידות בע"מ	502	2408939	ראובן אלסטר	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
citylink@citylink.co.il	04-9532229 03-6911742		04-9532228 03-6911557	רח' רימונים 2, קרית טבעון 36042 רח' קפלן 17 ת"א 64734		סיטי לינק					יועץ פרוגרמאטי
	03-6916647		03-6952418	נחלת יצחק 32 א' ת"א		י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ			י. לבל מהנדסים	מהנדס	יועצי מים וביוב

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

1. הרחבת הישוב מדרום לשכונת "אחוזת אתרוג" הקיימת וקביעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 407 יח"ד וכ-9,450 מ"ר למבני ציבור ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה לאזורי מגורים, בניני ציבור ושטחים פתוחים, הנחיות ומגבלות בנייה, כל זאת תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים והתיחסות למערכות התנועה והנוף הקיימות.
2. קביעת יעודים משלימים של מבני חינוך, דת, תרבות, נופש וספורט, בשילוב שטחים פתוחים, לרווחת תושבי השכונה העתידית.
3. פיתוח דרך גישה למתחם כהמשך לציר הראשי מצפון וטיפולו כציר המקשר בין שתי השכונות ללב הישוב הקיים.
4. פיתוח וטיפול נופי של שטחים פתוחים לאורך גדות הנחלים הקיימים ממזרח וממערב, כחלק מהשטחים הפתוחים של השכונה וכרצף המשכי לשכונות הקיימות.
5. תוספת שטחי בניה עיקריים למגרשי המגורים בשכונות הקיימות (מתחם 2) - אחוזת אתרוג והשכונה הותיקה, וקביעת הנחיות למימוש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לייעודים הבאים: מגורים א', מגורים ב', שילוב מערכת תנועה המורכבת מדרכים מוצעות, דרכים משולבות, שבילים ודרכים נופיות, שצ"פ, מבני ציבור לחינוך, מבני ציבור לתרבות ופנאי ושטחי שצ"פ לרווחת התושבים.
2. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת השלבים וההתניות למתן היתרים.
6. קביעת תוספת זכויות בניה להרחבה במסגרת השכונות הקיימות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – סה"כ כ- 787.72 דונם  
 (מתחם 1 – כ- 363.45 דונם, מתחם 2 – כ- 424.26 דונם)  
 הטבלה מתייחסת למתחם 1

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לשטחים עיקריים		80,280	80,280+	-	מ"ר	מגורים
		מ"ר				
		832 יח"ד	407+	425	מס' יח"ד	
לשטחים עיקריים		9,450	9,450 +	-	מ"ר	מבני ציבור
		מ"ר				

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תחום השפעה	דרך/מסילה לביטול	זיקת הנאה למעבר רכב	טיפול נופי		
				101-169, 201-434	מגורים א'
	480,473			471-484	מגורים ב'
				901-902	מתקנים הנדסיים
				802-803	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	801	801		801	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
504, 503, 501, 505	508, 510, 501, 506, 505		506, 507, 505, 504, 503	503-501, 513, 515-520, 526-529, 531-534	שצ"פ
				521-525, 530	נחל
	601,629			601,607-612,629	דרך מוצעת
619	617,615			614-619	דרכים משולבות
	638,628			620-628, 630-638	שביל
				704-709, 905, 702	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				641-640	דרך מאושרת
				665	דרך נופית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.1 טבלת שטחים**

מצב מוצע				←	מצב מאושר			
אחזים	מ"ר	יעוד	מתחם		אחזים	מ"ר	יעוד	מתחם
15.3	121.5 <sub>3</sub>	מגורים א	מתחם 1				מתחם 1	
2.63	20.71	מגורים ב						
0.02	0.19	מתקנים הנדסיים		39.75	313.78	שטח חקלאי		
1.15	9.04	מבנים ומסדות ציבור לחינוך						
1.32	10.37	מבנים ומסדות ציבור לתרבות ופנאי						
1.78	13.99	דרך מוצעת						
5.86	46.19	דרך משולבת						
8.76	68.97	שטח ציבורי פתוח						
0.42	3.29	שביל						
6.95	54.74	נחל		4.712	37.12	נחל		
0.39	3.11	דרך נופית						
1.56	12.28	דרך מאושרת		1.67	13.162	דרך מאושרת		
53.86	424.2 <sub>6</sub>	יעוד ע"פ תכניות מאושרות אחרות	מתחם 2	53.86	424.26	יעוד ע"פ תכניות מאושרות אחרות	מתחם 2	
100	787.7 <sub>2</sub>		סה"כ	100	787.72		סה"כ	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אזור מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים, וחד משפחתיים בעלי קיר משותף.
<b>ב.</b>	משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה.
<b>ג.</b>	חניות לשימוש פרטי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט. בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים תהיה תוך תיאום והסכמה של שניהם ותעמוד בתנאים הבאים: א. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט. א. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון.

		<p>3. א. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר (גוונים וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה.</p> <p>4. א. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 המשותף.</p> <p>5. א. מגובה גדר/ קיר 180 ס"מ בין מבנים על קו בניין 0.0.</p>
ב.	קומת מרתף	<p>תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.</p> <p>גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה עולה על הנ"ל – יכלל השטח במניין אחוזי הבנייה העיקריים.</p> <p>בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.</p> <p>חלל המרתף ימצא ברוב גובהו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, כך שמפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.</p> <p>לא תתאפשר כניסה חיצונית אל קומה זו.</p>
ג.	מחסן	<p>תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי 0.00 מ'.</p> <p>שיטחו לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפתו. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן ולכיוון שטח ציבורי.</p> <p>מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>
ד.	חניה	<p>תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחומי המגרש בין הגמלון לקו בנין 0.00, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר.</p> <p>הסככה תשמש לחנייה, לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן. מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר. גובה קירות מבנה החניה יקבעו על פי סעיף 6.3 (הנחיות בניית קירות וגדרות).</p>
ה.	גובה מבנים	<p>2 קומות ולא יותר מ-8.5 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.</p> <p>2 קומות ולא יותר מ-7.0 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג שטוח.</p> <p>לא תותר הקמת גישה חיצונית לקומה א'.</p>
ו.	ממ"ד	<p>גודל שטח הממ"ד נקבע על פי הוראות הג"א.</p>

4.2	<b>אזור מגורים ב'</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	בניה למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים טוריים.	
ב.	<p>משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה.</p> <p>בעלי מקצוע המקבלים קהל יוכלו לעשות זאת אם יח"ד נמצאת בקומת הקרקע בלבד.</p>	
ג.	חניות לשימוש פרטי.	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.	קווי בנין	קוי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.
ב.	ממ"ד	גודל שטח הממ"ד ליח"ד נקבע על פי הוראות הג"א (12.5 מ"ר בנוסף לשטחים השירות).
ג.	קומת מרתף	<p>תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.</p> <p>גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.</p> <p>חלל המרתף ימצא ברוב גובהו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו,</p>

		כך שמפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.8 מ' מפני הקרקע. לא תותר הקמה גישה חיצונית.
ד.	מחסן	המחסן ישולב ביחידת המגורים ובתחום קוי הבנין. שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד ויכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפתו והוא יבנה על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר.
ה.	חניה	תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחום המגרש, על פי תכנית פיתוח ובינוי בהתאם למופיע בסעיף 6.2.6.1. ניקוז גג החניה יהיה לתחומי המגרש. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.
ו.	גובה מבנים	3 קומות ולא יותר מ-12.0 מ' ממפלס כניסה קובע ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע. 3 קומות ולא יותר מ-10.5 מ' ממפלס כניסה קובע ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג שטוח.

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגרש 801 - מיועד לשימוש מבני ציבור ומרכז קהילתי אשר בו תותר גם הקמת בריכה ציבורית מקורה ו/או פתוחה, כולל שימושים תומכי בריכה, כגון; מלתחות וחדרי הלבשה, מזנונים ומתקנים טכניים לתפעול הבריכה.	
ב.	שטחי ציבור פתוחים לשימוש מבני הציבור.	
ג.	דרכים וחניות.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	קווי בנין	לפי המסומן בתשריט
ב.	גובה מבנים	עד 2 קומות
ג.	בינוי	- כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה, המוזכרים לעיל, יהיו במבנה עיקרי אחד. שטחי המבנים המיועדים למתקני הבריכה יכללו בחישוב שטחי הבניה. שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו במנין השטחים לחישוב.
ד.	גידור	תחום המגרש המקיף את הבריכה יגודר בגבולותיו לכל אורכו בגדר אטומה שתהיה גדר חיה סבוכה או גדר בנויה בגובה 1.8 מ'.
ה.	קווי בנין	הבריכה כולל שטחי הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קוי הבנין של המגרש לפי המסומן בתשריט.

<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מגרשים 802/803 מבני ציבור שכונתיים מקומיים ומרכז קהילתי- גני ילדים, כיתות מעון, מועדון קהילתי, בתי כנסת, מקווה וכיוצ"ב.	
ב.	דרכים וחניות.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
א.	קווי בנין	לפי המסומן בתשריט
ב.	גובה מבנים	עד 2 קומות
ג.	גישה	ע"פ המופיע בנספח התנועה



4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<b>שימושים</b>
א	השטח ישמש לפעילויות בילוי יומיומיות וכן לארועים מיוחדים (ירידים, מופעים וכו').
ב	גינות ציבוריות, מעברים, להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), פרגולות וכן פתרונות תאורה וניקוז.
ג	יותר ביצוע מערכות תשתית לצרכי השכונה, מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.
ד	במגרש 501 ניתן למקם מתקני ספורט באישור מהנדס הועדה המקומית. יש לשמור על מרחק מינימלי של 10 מ' ממבני המגורים הגובלים בתא שטח זה.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	תכנון פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית. חומרי הגלם והפרטים יתואמו עם מהנדס המועצה.
ב	פיתוח הש.צ.פ. יתבצע בד בבד עם התקדמות פיתוח השכונה.

4.6 שטח ציבורי פתוח טיפול נופי	
4.6.1	<b>שימושים</b>
א	בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. (תאי שטח: 503, 505, 504, 506, 507)
	גינות ציבוריות, מעברים, להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, איזורי ריצוף, איזורי גינון, קירות, תאורה, פרגולות וכד'.
ב	בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'. בשטח לשיקום נופי מותר להעביר מערכת תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בשיקום הכולל וכן דרכי גישה וטיפול בתשתיות אלה.
ג	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.8 ובשטח שאינו עולה על המצוין בטבלת הזכויות סעיף 5, לצרכי השכונה בתנאי שתהיינה תת-קרקעיות ושיתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.

4.7 שביל	
4.7.1	<b>שימושים</b>
א	מעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: איזורי ריצוף, איזורי גינון ותאורה.
ב	בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים.
ג	אין למקם בשטח זה ריהוט גן.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית.
ב	רוחב השביל יהיה מינימום 3 מ'.

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
בשטח זה תותר הקמת מבנה טרנספורמציה בן קומה אחת שישולב בפיתוח.	א
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
השטח יטופל במסגרת תכנית הפיתוח כחלק ממכלול השטחים הפתוחים בכלל ואלה הסמוכים/גובלים בו בפרט.	א

<b>דרכים</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
דרך	א
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.	א
מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.	ב
הדרך תכלול מסלול דו כיווני, חנייה, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון.	ג
תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב.	ד

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
דרך	א
גינון ונטיעות	ב
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.	א
מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.	ב
הדרך המשולבת תהיה מרוצפת לכל רוחבה, ותכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב וגנון.	ג

<b>דרך נופית</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
דרך גישה לגדת נחל לכיש	א
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
הדרך תטופל נופית כיחידת שטח אחת עם השצ"פ הגובל ממערב וגדת הנחל הגובל ממזרח. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.	א
מיקום ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.	ב
הדרך תכלול מסלול דו כיווני, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון.	ג

<b>נחל</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
א	גיא ערוץ או אפיק שזורמים בו מים משך כל השנה או בחלקה.
ב	אפיקי הזרימה "לכיש" ו"דגנים" שבתחום התכנית מיועדים לשילוב במערכת השטחים הירוקים של היישוב כשטח נופי מיוחד.
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
א	השטח יפותח בהתאם לנספח הניקוז המנחה להסדרת הנחלים וכן בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 ובתאום עם רשות ניקוז. יותרו עבודות ייצוב העורק והגדות ופתוח נופי הנחת קווי תשתית וכל האמצעים ההנדסיים הדרושים למניעת חסימות וארוזיה, התוויית דרכים, מסילות ותוואי להולכי רגל כל הפעולות והשימושים ע"פ סעיף זה יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ויעשו בתאום רשות הניקוז.
ב	בתחום מתחם 2 צומצם תחום השפעת הנחל באישור רשות הניקוז כמסומן בתשריט, בתחום זה יחולו ההוראות כמפורט בסעיף 4.12.2 ס"ק א'.
<b>יעוד עפ"י תוכניות מאושרות אחרות (מתחם 2 בתוכנית)</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
א	3 / 129 / 03 / 6 2029 / מק / 6 2 / 129 / 03 / 6 2082 / מק / 6 294 / 03 / 6 165 / במ / 6 1 / 1098 / 64 4/129/03/6 5/129/03/6 6/129/03/6
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
א	בהתאם לתוכניות התקפות על פי סעיף 4.13.1
ב	על אף האמור בסעיף 4.13.2 א לעיל במגרשים ליעוד מגורים תותר תוספת בניה מעבר למאושר עפ"י התוכניות התקפות של עד 60 מ"ר לשטח עיקרי, עבור כל יח"ד. בכל מקרה לא תותר פיצול יח"ד ויצירת תוספת יח"ד נפרדת. תוספת הבניה תהיה כזו, המשתלבת עם המבנה הקיים וכחלק ממנו הכל בהתאם לתוכניות המאושרות ובגבול מגבלות והנחיות הבניה (קוי בנין, מגבלות גובה, גמר וכד'). על אף האמור בסעיף 4.13.2 א לעיל, התוספת תתאפשר רק במעטפת הקיימת של המבנים מבלי לחרוג ממנה. במגרשי המגורים הנ"ל ניתן יהיה להקים משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים השטח לשימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר במסגרת השטחים המותרים, ובלבד שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. לבעלי מקצוע המקבלים קהל יותר השימוש כאמור כל עוד הכניסה היא בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת בלבד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי	שטחי בניה במ"ר לתא שטח				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
מגורים א' (4*)	101-169 (חד משפחתי)	(7*)	260 (2*)	45	-	80	385	1	2.5	50	גג רעפים – גג שטוח – גג 7.0 מ'	1	2
	201-434 (חד משפחתי עם קיר משותף) (4*)	(7*)	200 (2*)	33.5	-	60	293.5	1	2.85	50	גג רעפים – גג שטוח – גג 7.0 מ'	1	2
מגורים ב' (5*)	471-473, 480 (טורק)	(7*)	1260 (3*)(2*)	225 מ"ר (25 מ"ר) ליח"ד (5*)	-	50 (50 מ"ר) ליח"ד (6*)	1935	9	5	60	גג רעפים – גג שטוח – גג 10.5 מ'	1	3
	474-479, 481-482 (טורק)	(7*)	980 (3*)(2*)	175 מ"ר (25 מ"ר) ליח"ד (5*)	-	350 (50 מ"ר) ליח"ד (6*)	1505	7	5.2	60	גג רעפים – גג שטוח – גג 10.5 מ'	1	3
מגורים ב' (5*)	483-484 (טורק)	(7*)	840 (3*)(2*)	150 מ"ר (25 מ"ר) ליח"ד (5*)	-	300 (50 מ"ר) ליח"ד (6*)	1290	6	5	60	גג רעפים – גג שטוח – גג 10.5 מ'	1	3

מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד בתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה במ"ר לתא שטח			שטחי בנייה במ"ר לתא שטח	גודל מגרש/ מזערי	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	הקובעת	שטחי בניה מ"ר				
לפי תשריט	1	2	9	40	-	-	8000	1500	-	1500	5000	9500	801	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
לפי תשריט	1	2		40	-	-	3700	200	-	750	2750	4555	802	מבנים ומוסדות
לפי תשריט	0	2		40	-	-	2200	-	-	500	1700	4487	803	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2 מ' מכל כיוון		1	3.5	1.5	-	-	30	-	-	-	30	96	901-902	מתקן הנדסי
											תוספת של עד 60 מ"ר לכל יח"ד דיון מאושרת (1*) (2*)			יעוד עפ"י תוכניות מאושרות אחרות
													702, 704-709, 905	

גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הראשית לבנין, מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרגה הסמוכה.

ככלל מוצע שכל המגרשים יקימו תנאי נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית. ב-10% מהמגרשים ויחידות הדיון חובה לקיים נגישויות שכאלה, כולל חניה, כנדרש עפ"י ת"י 1918 (1\*) בהתאם לאמור בסעיף 4.13.2.

(2\*) כחלק מהשטחים העיקריים תותר הקמת משרד, סטודיו, קליניקה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ועל פי הנחיות סעיף 4.2 ו 4.1 לעודי המגורים בהתאם.

(3\*) במגורים ב' גודל ממוצע של יח"ד יהיה 140 מ"ר ולא יפחת מ-100 מ"ר.

(4\*) אזור מגורים א' - שטח סכנת חניה לא יעלה על 25 מ"ר. הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 12.5 מ"ר ליח"ד. מחסן- לא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד ויכלל בסך שטחי השירות.

(5\*) אזור מגורים ב' - שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת: ממי"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליח"ד ויכלל בסך שטחי השירות. שטח סכנת החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד. הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.

(6\*) אזור מגורים ב' - 50 מ"ר ליח"ד לצרכי שירות ישמשו כשטח מרתף. המרתף לא יחרוג מגבולות המבנה העיקרי.

(7\*) בהתאם לנספח תאגיד המצורף לתכנית זו.

מ"ר א' עמ"ד 19 מתוך 18

25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות</b>	
הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם קוימו התנאים הבאים:	
6.1.1	השטחים המיועדים לטיפול נופי יטופלו תוך תיאום עם רשות הניקוז.
6.1.2	היתרי בנייה לאזור לבנייני ציבור ומתקנים הנדסיים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה ראשון היינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
6.1.4	אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, ע"י הועדה המקומית ואשר תפרט ותתיחס לנושאים הבאים:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- הוראות חיבור בין שני מבנים צמודים במגרשים עם קו בנין 0.</li> <li>- הוראות עיצוב והגדרת כניסות למבנים הטוריים.</li> <li>- תכנון של כל השכונה כולל השטחים הפתוחים – טיילות, גנים, שבילים, שטחים אקסטנסיביים וכיכרות.</li> <li>- תכנית חניה ותנועה לפי תקן חניה תקף. כניסות ויציאות מחניות לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למינהן.</li> <li>- תכנית הפיתוח על רקע מפה טופוגרפית כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז ומתקני החדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. מיקום מבני טרספורמציה.</li> <li>- הגדרת התשתיות ותיאומן עם מהנדס המועצה.</li> <li>- מיקום הארונות בנישות בנויות ותיאור פריסת הגדרות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</li> <li>- גישות לאנשים עם מוגבלות פיזית שתתאפשר לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך גנישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.</li> <li>- גישות מבני ציבור – עפ"י חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</li> </ul>
6.1.5	- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית מפורטת לפיתרון ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
6.1.6	- הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
6.1.7	- תנאי להוצאת היתר לעבודות פיתוח לתכנית יהא השלמת הקמת מטי"ש עין צורים.

<b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה למבני מגורים</b>	
משאשרה תוכנית הבינוי והפיתוח רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה ובתנאי שהבקשה שהוגשה כוללת:	
6.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- בקשה להיתר ערוכה לפי חוק.</li> <li>- מיקום חניות.</li> <li>- מיקום מחסנים.</li> <li>- גובה קירות תמך.</li> <li>- דרוג קירות (אם נדרש).</li> <li>- מיקום מתקני תברואה.</li> <li>- חומרי גמר וגגות.</li> <li>- ניקוז שטח המגרש.</li> <li>- ביסוס וניקוז בהתאם לנספח.</li> <li>- מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.</li> <li>- מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</li> <li>- מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסרתם.</li> <li>- מיקום מתוכנן ומוסתר לכביסה באופן המשתלב בחזיתות ובחמרי הבנין.</li> <li>- מקום מתוכנן ומוסדר של מזגנים ו/או מדחסים.</li> <li>- מקום מתוכנן ומוסדר לארובות, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד, בגגות המבנים.</li> <li>- הצגת מרזבים ואופן ניקוזם לחצרות. לא יופנו מי מרזבים ישירות למערכת הניקוז התת-קרקעית השכונתית.</li> <li>- הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת באתר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז.</li> </ul>
6.2.2	<p>במגרשי המגורים הנמצאים במתחם מס' 2 בתחום יעוד עפ"י תוכניות מאושרות - תנאי לכל היתר בניה יהיה הצגת תוכנית ההרחבה על רקע מצב קיים בפועל של כל היחידות במגרש כולל תוספות בניה באם אושרו וטרם מומשו, תכנית זו תוגש על ידי המבקש. עם אישורו יהווה מסמך זה הנחיה להיתרי הבניה הבאים.</p>

<b>6.3 הנחיות עיצוב</b>	
לאחר אישור התכנית, יחד עם הגשת הבקשה להיתר בניה למבני מגורים, תוצג העמידה בתנאי תכנית הבינוי והפיתוח וכן עמידה בהנחיות הבאות:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים ובין מגרשים, כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מטר ומעליה, באם נדרש, גדר קלה בגובה של עד 80 ס"מ.</li> <li>- במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה (בסה"כ 2.0 מ'), יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.0 מטר ובמרחק של 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה</li> <li>- על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה עפ"י פרט מחייב, לפי התקן הישראלי.</li> <li>- לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים</li> <li>- בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון; מתקני אשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב.</li> <li>- מתקני האשפה יבנו בתוך נישא המשותפת לכל צמד מבנים ומשולבת בקירות הפיתוח.</li> </ul>

<b>6.4 חלוקה ורישום</b>	
6.4.1	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
6.5.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

<b>6.6 נגישות</b>	
6.6.1	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 – החלקים המצויינים בהוראות תכנית זו.
6.6.2	<b>דרכים נגישות להולכי רגל:</b> תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.
6.6.3	<b>שטחים ציבוריים פתוחים:</b> שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".
6.6.4	<b>נגישות מבני ציבור – עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</b>

<b>6.7 פסולת בנין</b>	
6.7.1	<b>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</b>

<b>6.8 הנחיות משרד הבריאות לבניית בריכות שחייה ציבוריות</b>	
6.8.1	הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
6.8.2	מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

<b>6.9 אספקת מי שתייה</b>	
6.9.1	תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בכל הנקודות בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת מי השתייה, ההתקנות יבוצעו על פי הנחיות משרד הבריאות.

<b>6.10 ביוב</b>	
6.10.1	תכניות סילוק השפכים יאושרו ע"י משרד הבריאות.
6.10.2	פתרון הקצה יאושר ע"י משרד הבריאות.
6.10.3	מתן היתרי בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

<b>6.11 חניה</b>	
6.11.1	בכל השימושים החניות יהיו בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.



<b>6.12 ניקוז ותיעול</b>	
6.12.1	הסדרת הניקוז תהיה עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו שיאושר על ע"י רשות הניקוז.
6.12.2	הסדרת האפיקים והקווים הראשיים תעשה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית.
6.12.3	מערכות הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ תכניות מפורטות וע"פ תכנית תאום מערכות.
6.12.4	במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים הציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים.
6.12.5	ניקוז לאצירת מי נגר עילי: תכנון השטחים הציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון ביישוב כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים.

<b>6.13 שימור מי נגר עילי</b>	
6.13.1	פיתוח המגרשים ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.
6.13.2	כ-20% משטח המגרש (ולא פחות מ-15% משטחי הגגות) יהיו שטחים חדירי מים, השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').
6.13.3	שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.
6.13.4	מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב.
6.13.5	במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשחיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה.
6.13.6	תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.
6.13.8	במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו פתרונות להשחיית והחדרת מים.
6.13.9	המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך המגרשים: א. דרכים ושבילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת קרקעיות על מנת שהמים יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן. ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר ניקיון בגובה 0.5 מ'. ג. תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים, שמסביב לבניין המסוגלים לקלוט כמות מים כזאת, המאפשרת השחיית המים והחדרתם לקרקע וע"י כך הקטנת הנגר העילי. ד. מגרשי חנייה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות, ולא מאספלט בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר, על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי. ה. במקום הנמוך בתוך המגרשים יש לתכנן קידוחי ספיגה במילוי חצץ. (ראה תרשים 3 בנספח הניקוז) כל זאת על מנת להקטין את כמות המים המוזרמת למערכת הניקוז החיצונית.

<b>6.14 חיזוק מפני רעידות אדמה</b>	
<p>א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	6.14.1
<p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	6.14.2

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
01	כל התכנית תבוצע בהינף אחד	

### 7.2 מימוש התוכנית

15 שנים

8. חתימות			
מגיש התוכנית	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 21.09.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
<b>א. מזור - א פירשט</b> <b>אדריכלים ומתכנני ערים</b> <b>חתימה: אד' אורי מזור</b> <b>תאריך: 21.09.2011</b> <b>מספר רישיון: 24086</b>			
עורך התוכנית	שם: אד' אלי פירשט	חתימה:	תאריך: 21.09.2011
	תאגיד:	מספר רישיון:	
<b>אדם מזור - אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים</b>			
יזם בפועל	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 21.09.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
<b>26-10-2011</b>			
<b>עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז</b> <b>ממ"י - מחוז ירושלים</b>			
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 21.09.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבעל ענין אחר ריביות התכנון כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינה ייחמקו זו כאה במקום הסכמות כל בעל ענין בשטח הנדון ו/או ייחמקו את המוסמכות לפי כל חוזה ועפ"י כל צדדיו הסכנו למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על צדדיו הסכנו

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הנכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבעלו בגלל המרתו ע"י מי שבכש מאתנו על מנו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.