

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0380386

צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 2 לתכנית מי/873



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/03/2017

להפקיד את התכנית
 07/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבוססת על תכנית מי/873 ומהווה שינוי לה.

התכנית מציעה מסגרת תכנונית לרצועה הצפונית של שכונת המגורים הסמוכה למתחם המע"ר, שעיקרה:

1. תוספת שטחים ויחידות דיור למגורים בהתבסס על המצב המאושר.
2. תוספת שטחים פתוחים וחיבורם לכלל מערכת ירוקה ציבורית, שתתן מענה לשטחים פתוחים במגוון והגודל הדרושים לשכונה, עם מערכת קשרים ביניהם.
3. בדיקת התכנות לכל מגרש תוך עדכון תקן החנייה.
4. קביעת מגוון טיפוסי בינוי, בהתאמה לסיטואציות נופיות ושכונתיות משתנות וקהל יעד מגוון.
5. ערכי נוף - שימור ערכים נופיים, אקולוגיים וארכיאולוגיים ואיזון במפגש בין הפתוח לפיתוח.
6. שינוי בצורה גודל ופריסת מגרשים למבני ציבור.
7. שינויים בהתוויית דרכים.

סה"כ מוצע: 284 יח"ד (תוספת של 132 יח"ד על המאושר), 850 מ"ר מסחר, 10,800 מ"ר מבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 2 לתכנית מי/873

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

151-0380386

מספר התכנית

320.938 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	209599
קואורדינאטה Y	625887

1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח תכנית מתאר צור הדסה מס' - 151-0305631, חטיבת הקרקע הצפונית של צור הדסה, הגובלת במבוא ביתר ממזרח, ובזכות דרך כביש 39 מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקב"ת צור הדסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29860	מוסדר	חלק		6-7, 22, 24, 28, 31, 33, 36
29861	מוסדר	חלק		5, 8-9, 11-12, 14-15, 17, 19
29866	מוסדר	חלק		9
29967	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2018	4244	8037	תוכנית זו כפופה לתכנית 151-0305631, הוראות תכנית 151-0305631 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0305631
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/200.	החלפה	מי/200
05/02/2006	1589	5490	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/873.	החלפה	מי/873
27/12/1990		3828	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית משי/5.	החלפה	משי/5

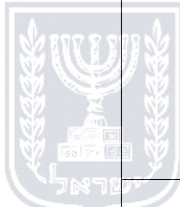


1.7 מסמכי התכנית

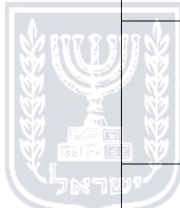
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק אפריל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יצחק אפריל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1000	1	20/01/2019	יצחק אפריל	17: 21 03/02/2019	נספח בינוי תכניות - נספח מס' 1. הנספח מחייב לעניין קוי בניין ומפלסי כניסה קובעת.	לא
אדריכלות	מנחה		1	08/10/2018	יצחק אפריל	17: 23 03/02/2019	נספח בינוי חתכים - נספח מס' 2.	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	27/12/2018	ברברה אהרונסון	16: 47 24/01/2019	נספח נופי - נספח מס' 3	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	27/12/2018	ברברה אהרונסון	16: 37 24/01/2019	נספח חתכי רחוב - נספח מס' 4	לא
תנועה	מנחה		1	28/11/2017	ולדימיר ברסלבסקי	16: 49 24/01/2019	נספח תנועה - נספח מס' 5	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 06 27/02/2019	נספח כבישים - תנוחה - נספח מס' 6.1	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 07 27/02/2019	נספח כבישים - חתכי אורך - נספח מס' 6.2	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 08 27/02/2019	נספח כבישים - חתכי אורך - נספח מס' 6.3	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 09 27/02/2019	נספח כבישים - חתכי אורך - נספח מס' 6.4	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 09 27/02/2019	נספח כבישים - חתכי אורך - נספח מס' 6.5	לא
דרכים	מנחה		1	26/02/2019	רגן שחורי	11: 10 27/02/2019	נספח כבישים - חתכי אורך - נספח מס' 6.6	לא
ביוב	מנחה		1	21/01/2018	גבריאל רויטמן	15: 22 24/02/2019	נספח ביוב - נספח מס' 7.1	לא
מים	מנחה		1	21/01/2018	גבריאל רויטמן	15: 21 24/02/2019	נספח מים - נספח מס' 7.2	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית למים וביוב, נספח מס' 7.3	14: 54 07/08/2017	גבריאל רויטמן	26/06/2016	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח עצים - על רקע פיתוח. נספח מס' 8.1	16: 54 21/02/2019	אדיר אלווס	07/05/2017	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - על רקע מדידה. נספח מס' 8.2	17: 02 21/02/2019	אדיר אלווס	07/05/2017	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים - נספח מס' 8.3	16: 51 21/02/2019	אדיר אלווס	07/05/2017	231		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז - נספח מס' 9.1	16: 05 11/03/2019	מיכאל דינקין	18/01/2018	1	1: 1250	מחייב	ניקוז
לא	דו"ח ניקוז וניהול מי נגר - נספח מס' 9.2	15: 42 21/02/2019	מיכאל דינקין	27/11/2016	22	1: 1	מחייב	ניהול מי נגר
לא	נספח טיפול בנגר עילי נספח מספר 9.3	12: 26 03/04/2019	ברברה אהרונסון	04/02/2019	1	1: 1250	מחייב	ניהול מי נגר
לא	נספח איכות הסביבה, נספח מס' 10	16: 09 21/02/2019	אייל קליידר	03/12/2017	50		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר גיא-הידרולוגי, נספח מס' 11.1	15: 39 21/02/2019	בעז זלצמן	01/11/2018	39		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	דו"ח ייעוץ קרקע הנדסי, נספח מס' 11.2	15: 36 21/02/2019	ישראל קלר	14/11/2018	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תיאום מערכות - חתכים טיפוסיים, נספח מס' 12	11: 11 27/02/2019	רנן שחורי	26/02/2019	1		מנחה	תשתיות
לא	נספח עודפי עפר - נספח מס' 13	15: 31 21/02/2019	אייל קליידר	01/08/2017	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 56 24/01/2019	אריה פרנק	27/12/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	27/12/2018	ברברה אהרונסון	12: 01 27/01/2019	תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. גיליון 31. הנספח מחייב בעניין מפלס הכניסה הקובעת ואזור טבע לשימור.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	27/12/2018	ברברה אהרונסון	12: 03 27/01/2019	תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. גיליון 32. הנספח מחייב בעניין מפלס הכניסה הקובעת ואזור טבע לשימור.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	27/12/2018	ברברה אהרונסון	12: 04 27/01/2019	תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. גיליון 33. הנספח מחייב בעניין מפלס הכניסה הקובעת ואזור טבע לשימור.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/10/2018	יצחק אפריל	12: 10 27/01/2019	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. חתכים, גיליון 1/3	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/10/2018	יצחק אפריל	13: 06 27/01/2019	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. חתכים, גיליון 2/3	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	24/10/2018	יצחק אפריל	13: 08 27/01/2019	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. חתכים, גיליון 3/3	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	28/12/2018	ברברה אהרונסון	13: 15 27/01/2019	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500, חתכים טיפוסיים ברחובות.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	31/12/2018	ברברה אהרונסון	13: 11 27/01/2019	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500. פריסת קירות במגרשים, גיליון 1/2	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1. פריסת קירות במגרשים, גליון 2/2	13: 12 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, חוברת טיפוסי בינוי, חלק 1/3	14: 28 27/01/2019	יצחק אפריל	05/08/2018	22	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, חוברת טיפוסי בינוי, חלק 2/3	14: 30 27/01/2019	יצחק אפריל	05/08/2018	23	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, חוברת טיפוסי בינוי, חלק 3/3	14: 34 27/01/2019	יצחק אפריל	05/08/2018	21	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, חוברת פיתוח שצ"פים. חלק 1/2	14: 23 27/01/2019	ברברה אהרונסון	25/10/2018	20	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, חוברת פיתוח שצ"פים. חלק 2/2	14: 25 27/01/2019	ברברה אהרונסון	25/10/2018	20	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, פרטים מנחים לפיתוח, גליון 1/5	13: 19 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 20	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 500:1, פרטים מנחים לפיתוח, גליון 2/5, מחייב לעניין פרטי חיפוי אבן פראית בקירות פיתוח, תשתיות וגדרות.	13: 21 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 20	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 1: 500, פרטים מנחים לפיתוח, גליון 3/5, מחייב לעניין פרטי מעקות מסגרות וגוון פרטי מסגרות.	13: 22 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 20	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 1: 500, פרטים מנחים לפיתוח, גליון 4/5	14: 02 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 20	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 1: 500, פרטים מנחים לפיתוח, הנחיות לפיתוח מגרשים, גליון 5/5	14: 10 27/01/2019	ברברה אהרונסון	31/12/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח לתכנית בינוי ופיתוח 1: 500. תכנית מתחמי שיווק	17: 18 03/02/2019	יצחק אפריל	24/10/2018	1	1: 1000	מחייב	בינוי ופיתוח

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6291114	02-6291155	eylonb@moch.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291155	eylonb@moch.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	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	anati@mami.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	יצחק אפריל		נ. מלצר י. אפריל - אדריכלים	ירושלים	המלך גיורג'	30	02-6509323	02-6509321	office@maars.com
אדריכלית	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143		barbara@s-aronson.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
מהנדס	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	אהליאב	6	054-2437707		meyareng@gmail.com
גיאלוג	גיאלוג	בעז זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bezeqint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
יועץ קרקע	יועץ	ישראל קלר	8682		קרית אתא	בצרי יוסף	23	04-8401397	04-8401398	office@klar.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גבריאל רויטמן		רזניק מערכות תשתית (1995) בע"מ	פתח תקוה	דנמרק	64	03-9220033		office@ris-eng.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	רנן שחורי	101261	פריברג מהנדסים 2004 בע"מ	בני ברק	הירקון	64	03-7541000		renans@datamap.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בהיקף של 284 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע מ- "אזור מגורים 1", "אזור מגורים 2", "אזור למבני ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרכים", "שטח לתכנון בעתיד", "שטח למתקנים טכניים" ל- "מגורים ב", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מוצעת", "מסחר", "מתקנים הנדסיים".
- ב. קביעת שימושים מותרים במגרשים.
- ג. קביעת סך יחידות הדיור בתכנית על 284 יח"ד.
- ד. קביעת הוראות בנוי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות להקמת מבנים ומוסדות ציבור, חזית מסחרית ומסחר ותעסוקה.
- ו. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה ומסלולי אופניים.
- ז. קביעת תנאים לבנייה משמרת נגר.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- י. קביעת הוראות לעניין טיפול בעצים בוגרים.
- יא. קביעת הוראות לעניין העתקת קו מתח עליון.
- יב. קביעת הוראות לאזורי טבע לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 106, 109 - 111, 115 - 123
מסחר	107
מתקנים הנדסיים	286 - 288
מבנים ומוסדות ציבור	406, 414
שטחים פתוחים	623, 624, 629
שטח ציבורי פתוח	620 - 622, 625 - 628, 631 - 636, 850
דרך מאושרת	833, 834
דרך מוצעת	835, 837
דרך משולבת	841
דרך ו/או טיפול נופי	851
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	833
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	626
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	629
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	833
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 414
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	106, 111, 115, 118
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	107
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	627, 633, 635
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	623
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	833
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 414
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	102, 105, 109 - 111, 115 - 118, 121
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	107
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	626 - 628, 631, 633, 635
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	623, 624, 629
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	620, 627, 628
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	623
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	851
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	833, 834
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	835

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבנים ומוסדות ציבור	406
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים ב'	101 - 106, 109, 110, 115, 120
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	286, 288
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	620, 622, 625, 627, 628, 635, 850
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	623, 624
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	833, 834
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	406
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	111
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	626
חורשה לעקירה	דרך משולבת	841
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
חורשה לעקירה	מגורים ב'	102
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	631
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	626
מבנה להריסה	דרך משולבת	841
מבנה להריסה	מגורים ב'	116, 117
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	287
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	632
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	851
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	833, 834
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	835
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	406
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	101, 102, 105, 110, 115
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	288
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	620, 625, 850
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	624
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
שימור נופי	שטחים פתוחים	629
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	851
תחום השפעה	דרך מאושרת	833, 834
תחום השפעה	דרך מוצעת	835
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	406
תחום השפעה	מגורים ב'	101 - 106, 109, 110, 115, 120
תחום השפעה	מסחר	107
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	286, 288
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	620 - 622, 625, 627, 628, 635, 636, 850
תחום השפעה	שטחים פתוחים	623, 624

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	51,258.49	15.96
דרך מאושרת	11,635.46	3.62
דרך משולבת	2,050.76	0.64
יער נטע אדם קיים	1,606.77	0.50
לתכנון בעתיד	64,931.35	20.22
מבני משק	695.93	0.22
מגורים 1	3,271.47	1.02
מגורים 3	4,377.27	1.36
קרקע חקלאית	74,631.37	23.24
שטח יער	8,326.6	2.59
שטח לדרך / לעיצוב נופי	72,006.13	22.42
שטח משולב לדרך ולחקלאות	3,510.95	1.09
שטח ציבורי פתוח	16,777.8	5.22
תחום סטייה מותר למנהרות ולגשרים	6,066.81	1.89
סה"כ	321,147.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	729.01	0.23
דרך מאושרת	13,005.61	4.05
דרך מוצעת	1,666.78	0.52
דרך משולבת	2,631.67	0.82
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	211,441.86	65.88
מבנים ומוסדות ציבור	10,771.27	3.36
מגורים ב'	38,428	11.97
מסחר	2,289.76	0.71
מתקנים הנדסיים	520.38	0.16
שטח ציבורי פתוח	23,648	7.37
שטחים פתוחים	15,806.47	4.93
סה"כ	320,938.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרחקים בין בניינים</p> <p>א. במגרשים שמותרים בהם יותר מבנין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 8 מ'. ב. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ' משיקולים תכנוניים הנובעים מצורת המגרש, באישור מהנדס הועדה לעת היתר בניה.</p> <p>2. גובה הבניינים</p> <p>א. גובה הבניינים יהיה כמפורט בנספחי בינוי ופיתוח.</p> <p>3. הבינוי יהיה בעל אופי מדורג בהתאם לטופוגרפיה אופיינית במגרש.</p> <p>4. מבואות ומחסנים בבנייני מגורים</p> <p>א. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבנין או בקומת המחסנים והחניה, בשטח כולל לא יפחת מ- 3 מ"ר ליחיד</p> <p>ב. תותר התקנת מחסנים לדירות בקומת המרתף, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לדירה ושלא יפחת מ- 5 מ"ר לדירה.</p> <p>ג. שטחי המחסנים כלולים בטבלה 5.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) תוצמד, ככל הניתן, חצר פרטית במפלס הדירה.</p> <p>2. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.</p> <p>3. מתקני אשפה למגורים יהיו אך ורק בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>4. שטח הגינון בתחומי מגרשי המגורים לא יפחת מ-20% משטח המגרש, ללא חניות, בינוי ומיסעות.</p> <p>5. לא תותר הקמת כל מתקן על גגות בנייני המגורים וזאת פרט לקולטי שמש.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>א. לפחות 80% משטח חזיתות הבנין יהיו בגמר אבן טבעית מסותת בנדבכים אופקיים.</p> <p>ב. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה.</p> <p>ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר על ידי מהנדס העיר לעת היתר בניה.</p> <p>ד. פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>א. לכל דירה שאינה דירת גן תתוכנן מרפסת אשר תוצג בהיתר הבניה לבניין. מהנדס העיר יהיה</p>

4.1

מגורים ב'

רשאי להתיר חריגה מהוראה זו.
ב. כל המרפסות בבנין יוקמו בהינף אחד.

3. מסתורי כביסה :

א. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
ב. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
ג. הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית או אחורית בלבד.

4. מזגנים :

א. בכל מבנה תבוצע הכנה למערכות מיזוג אוויר.
ב. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה
ג. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.
ד. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדייר המגרש וסביבתו.
ה. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש ככל הניתן.
ו. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה

5. מערכות סולריות :

א. כל יחידות הדיור יצוידו במערכות סולאריות לחימום מים.
ב. קולטי שמש בגגות שטוחים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג העליון ו/או המעקה.
ג. קולטי שמש בגגות משופעים - תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע כלפי דרום, והדודים יוצבו מתחת למישור גג הרעפים בצורה נסתרת. במקום בו לא ניתן למקם את הקולטים בצמוד לגג המשופע, יותרו שילובים של גגות שטוחים שיעודם לקולטי ודודי שמש. לא יותרו קולטי שמש בניגוד לשיפועים של הגג.
ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית, ויצורף לבקשה למתן היתר בנייה.

6. גגות :

א. יותרו גגות שטוחים או גגות משופעים
ב. יאסר שיפוע חד כיווני
ג. גמר גגות משופעים יהיה רעפי חרס בגוון אדום
ד. שיפוע גגות רעפים לא יעלה על 30%
ה. לא יותרו חלונות קוקיה בגגות הרעפים
ו. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר על ידי מהנדס העיר.
ז. מתקנים טכניים המוצבים על הגגות השטוחים ו/או בתוך חלל גג הרעפים וכן פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, ומרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מבקשה להיתר הבניה.
ח. יותר שימוש בקומת עליית הגג כשטח עיקרי, וזאת בתנאי כי גובה מרצפת הקומה העליונה ועד מרזב גג הרעפים לא יעלה על 1.2 מ'. שטחי הבנייה עבור עליית הגג כוללים במניין השטחים הרשומים בטבלה 5. קומה זו לא תכלל במספר הקומות המותרות. שטחי הבנייה עבור עליית הגג יכללו במניין השטחים הרשומים בטבלה 5.





4.1	מגורים ב'
	<p>7. חלונות ופתחים : לא יותקנו חלונות ממ"דים בחזית הבנין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף</p> <p>8. מרתף : תותר בניית מרתף (שאינו משמש לחניה) בהיקף של קומת הקרקע .</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגרשי מגורים מדורגים עד 5 קומות, בתאי שטח : 101-104 , 109-110 , 120-123 בלבד, ויחולו בנוסף גם ההוראות הבאות :</p> <p>1. רצף חזית אנכית מירבית : א. רצף חזית אנכית מירבית לא יעלה על 2 קומות או 7.2 מ' לחלופין הקטן מבין השניים. ב. המקום בו יעלה רצף החזית האנכית על 2 קומות תתוכנן הקומה הבאה בנסיגה של 2 מ' מינימום. ג. תותר חזית אנכית רציפה מעל מפלס הפיתוח העליון במגרש, ובלבד שלא תעלה על גובה 3 קומות טיפוסיות. ד. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה. 2. גגות : מבנה הגגות העליונים יהיה משופע ובנוי רעפי חרס בגוון אדום.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר קמעונאי לרבות מרכולים, מסעדות ובתי קפה, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיה ובלבד שלא יהוו השימושים מטרד רעש, עשן וריח. 2. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים. 3. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. החזית המסחרית כלפי הרחוב תהיה באורך של לפחות 70% מהחזית הבנויה לרחוב, והכל ברוח התכנון המופיע בנספח הבינוי. 2. יישמר רצף נגישות להולכי רגל בין המדרכה לחזית המסחרית, ולא יותר למקם חניות בשטח זה. החניון ימוקם בנפרד, בדומה למופיע בנספח הבינוי. 3. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה. 4. חומרי גמר א. לפחות 60% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת בנדבכים אופקיים. ב. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה. ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס הועדה. ד. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות, וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר</p>

הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.

5. גגות

א. יותרו גגות משופעים בחיפוי רעפי חרס אדומים או גגות מתכת מאלומיניום וכיוצ"ב.

ב. יותרו גגות מעוצבים, מקומרים ו/או גליים וכד'.

ג. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות יוסתרו באמצעות מבנה הגג ויהיו חלק מהבקשה להיתר.

ד. פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, ויהיו חלק מהבקשה להיתר.

6. גובה קומה

א. גובה חזית מסחרית לא יעלה על 5.5 מ' ברוטו.

7. בחניון עילי יש לטעת עץ אחד לכל 5 מקומות חנייה בין החניות או בהיקפן.

8. גידור

א. חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים. בהתאם לנספח הנופי.

ב. הגדרות תיבנה מאבן טבעית פראית קיקלופית כולל קופינג בשילוב סבכי ברזל מגולבנים לפי

הצורך. גובה הגדרות יוגבל ל- 2.5 מ'. לא יותר שימוש בבטון גלוי, בבלוקים ברשתות כל שהן, בעץ ובטיח.

ג. תכנון שערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם במידה וישנן יהיה כחלק

אינטגרלי מהעיצוב הכולל, בחומרים, תגמירים זהים למבנה ומשולבים בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה, בהתאם לפרטי הנספח הנופי בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר בידי הועדה המקומית.

9. גינון

גינון המגרש יכלול בין היתר ערוגות גינון בגבולות המגרש. בחזית קדמית - ברוחב 2 מ' לפחות,

ובחזית האחורית - בעורף המבנים רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב 2 מ' הכוללת נטיעת שיחים גבוהים ועצים ואשר תהווה רצועת הפרדה ואזור להחדרת מי נגר.

10. חדרי שנאים

חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח חצר המשק. חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית / מלאכותית מלוטשת או מסותתת.

11. חצרות משק, אחסון חיצוני ומתקני תשתית

א. חצרות המשק במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2.5 מטר מצופים באבן טבעית פראית (קיקלופית) כולל קופינג, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש.

תכסית חצרות המשק לא תחרוג מקו הבניין.

12. מתקנים לאצירת אשפה

א. כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרשים במבנים במקומות מוצנעים, ו/או כחלק מהמבנים ובמסגרת קווי הבניין, יצופו בשלמותם באבן בהתאמה לחיפוי הבניין או קירות הפיתוח.

ב. סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ג. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה.

ד. דלתות רפפות מפלדה מגולבנת יסתירו את מתקני אצירת האשפה.



4.2	מסחר
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. היתר בנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>2. איכות אוויר: במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצרו זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטארים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>4. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.</p> <p>5. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990) הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.</p> <p>6. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.</p> <p>7. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.</p> <p>8. לא יותר שימוש בחומרים העלולים להוות מטרד או סיכון. הכל בהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תיקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהא מינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש באישור מהדס הועדה ובתנאים שיקבע.</p>



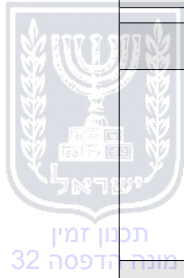
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. תחנת השנאה לחברת החשמל.</p> <p>2. תחנת סניקה לביוב (במגרש 288).</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי גמר לתחנת השנאה לחברת החשמל</p> <p>א. מבנה התחנה יחופה באבן נסורה ומרובעת בעיבוד טובזה או חאמי.</p> <p>ב. האבן תהיה מסוג אבן גיר דולומיט .</p> <p>ג. חיפוי הקירות יהיה בנדבכי אבן אופקיים.</p> <p>ד. בקצה העליון של קירות הבניין יותקנו אבני קופינג מאבן כדוגמת האבן בקירות הבניין.</p> <p>ה. פתחי המבנה יבוצעו בפרטי פלדה איכותיים מגולוונים וצבועים בצבעים עמידים.</p> <p>ו. נישות עבור תשתיות ייסגרו בארונות מתכת.</p> <p>ז. במידת האפשר יופנו כל מתקני התשתית לחזיתות הפנימיות של המגרש, באזורי החניונים והכניסות אליהם, ולא אל חזית הרחוב.</p> <p>2. חומרי גמר למתקן הסניקה</p>

4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>א. מבנה מתקן הסניקה יבנה בחיפוי באבן טבעית בבניה כפרית וישתלב בסביבה הנופית. וכן הוראות בי-וי' שבתת-סעיף 1 הנ"ל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תחנת השנאה לחשמל: א. התחנה תמוקם במפלס הרחוב/ המדרכה צמוד לקו 0.</p> <p>2. חצר מבנה תחנת השנאה לחשמל: א. המרווח בין התחנה לגבול המגרש יהווה חצר גישה לשירות ואחזקת המבנה. ב. החצר סביב התחנה תרוצף בריצוף מחלחל להשהית מי נגר מגג התחנה ומהחצר עצמה.</p> <p>3. גדר: א. סביב התחנה, בגבול המגרש תבנה גדר אבן התואמת לקירות הפיתוח בשכונה.. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה. ב. מעל גדר האבן תותקן גדר מפרופילי פלדה בהתאם לפרטי הגדרות למבני ציבור שבהנחיות הפיתוח לתכנית זו. ג. בקשה להיתר לתחנת ההשנאה תציג את פרט גדר האבן וגדר הפלדה שתותקן עליה.</p> <p>4. הבטחת גישה לרכב למבנה א. תובטח גישה לעובדי חברת החשמל לרכביהם, לרבות משאיות, בכל שעות היממה.</p> <p>5. תחנת סניקה לביוב: (מגרש 288) - א. מיקום המתקן ומבני העזר יהיה בתחום קוי הבנין המסומנים בתכנית. ב. שטחי מתקן הסניקה יהיו בהתאמה לתכנון ההנדסי, ולפי זכויות המופיעות בטבלה 5. ג. שטח התחנה יהיה מגודר. ד. בנוסף לבניין המשאבות ייועד במגרש מקום לפרישת אביזרים (מגופים, שסתומי אויר וכו'), ומבנה עזר (כדוגמת שירותים מחסן וכיו"ב). ה. אל שטח התחנה תהיה גישה לרכבים, ובשטח המגרש תוקצה חניה לרכבי עבודה וטיפול.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. חצר מבנה תחנת השנאה לחשמל: א. המרווח בין התחנה לגבול המגרש יהווה חצר גישה לשירות ואחזקת המבנה. ב. החצר סביב התחנה תרוצף בריצוף מחלחל להשהיה והחדרת מי נגר מגג התחנה ומהחצר עצמה.</p> <p>2. גדר: א. סביב התחנה, בגבול המגרש תבנה גדר אבן התואמת לקירות הפיתוח בשכונה.. גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה. ב. מעל גדר האבן תותקן גדר מפרופילי פלדה בהתאם לפרטי הגדרות למבני ציבור שבהנחיות הפיתוח לתכנית זו. ג. בקשה להיתר לתחנת ההשנאה תציג את פרט גדר האבן וגדר הפלדה שתותקן עליה.</p>



מתקנים הנדסיים	4.3
<p>3. הבטחת גישה לרכב למבנה</p> <p>א. תובטח גישה לעובדי חברת החשמל לרכביהם, לרבות משאיות, בכל שעות היממה.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. חינוך, מבני דת, תרבות, פנאי ושירות לקהילה.</p> <p>2. השימושים העיקריים בתאי השטח יהיו ע"פ המפורט לעיל:</p> <p>406</p> <p>א. בית ספר (12 כיתות)</p> <p>ב. 3 כיתות גן + בית כנסת</p> <p>414</p> <p>א. 3 כיתות מעון + בית כנסת</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות, להוסיף ולהעביר שימושים ציבוריים בין המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ולבצע תת חלוקות של המגרשים, בהתאם לצורך, ותוך ראייה כלל שכונתית.</p> <p>2. במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'. מתקנים טכניים יוצבו על גגות שטוחים בלבד מאחורי מסתור, או יוסתרו בחלל הגג. כמו כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>3. מספר מבנים במגרש ומרחקים בין המבנים</p> <p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>ב. היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים למספר שימושים או בכאלו הנבנים בשלבים יקבע בין היתר את המרחקים בין הבניינים בכל שטח המגרש.</p> <p>4. פיצול מגרשים</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית לפצל מגרש למבנים ומוסדות ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש הפרוגרמה לשימושים ציבוריים בראייה כלל שכונתית.</p> <p>5. גגות</p> <p>א. גגות המבנים יתוכננו מבחינה עיצובית כחזית חמישית, יותר השימוש בגגות שטוחים, בגגות בחיפוי אלומיניום, אבץ וכד' ובאלמנטים של גגות משופעים באישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. הגגות השטוחים יצופו באבן ו/או בחצץ מעוצב לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p>	

<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.5.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.6.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>בפיתוח לשביעות רצון מהדס הועדה.</p> <p>4. יותקנו תעלות הולכה וטרסות לאצירה ארעית של נגר עילי לצורך מיתון הנגר והעשרה מקומית של שכבת הקרקע העליונה.</p> <p>5. שטחים שהוגדרו לשימור נופי יפותחו כ"אזור טבע לשימור" בהתאם לנספח הפיתוח. שטחים אלו ישומרו בתחום השצ"פ, ועל תכניות הפיתוח בשלב ההיתר להראות את האמצעים שנועדו לשמור על השטחים הנ"ל כולל האמצעים להגנתם בעת ביצוע.</p> <p>6. קירות פיתוח ומבני עזר יחופו באבן לפי פרט מנחה שכונתי כולל קופינג.</p> <p>7. הקירות התומכים את הכבישים יהיו ע"י שטח המגרש, כולל ראש הקיר.</p> <p>8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הקמת גדר פח שגובהה 2 מ' בגבול החיצוני של שטח הגובל בשטחים הפתוחים למניעה מוחלטת של התדרדרות שפכים ולסלעים לשטח הפתוח.</p> <p>9. שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תיערם בנפרד ותוחזר לשימוש בסיום העבודות.</p> <p>10. מבני עזר כגון שירותים ציבוריים או מחסן יחופו באבן בגמר טובזה / חאמי; בנדבכים אופקיים. במידת האפשר יוצנעו בקירות התמך ויחופו בהתאמה לקירות הפיתוח. לא תותר הקמת מבנה עזר יביל וזמני. גודל מבנה העזר לגנן לא יעלה על 20 מ"ר. גודל שירותים ציבוריים לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>11. מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מקומם, והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא תיפגע איכותו ורציפותו.</p> <p>12. מבני שירות, מתקנים הנדסיים ותשתיות כמפורט לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח, ובתנאי שהיקפם הכולל יהיה מצומצם ולא יפגע בתפקודו של השצ"פ.</p> <p>13. תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח אלה יהא הכנה ואישור תכנית מפורטת ותכניות פיתוח בתחומם.</p> <p>14. מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בתחומי השצ"פ ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנת השנאה.</p> <p>15. לא יותר שימוש במיסלעות בכל שטח התכנית.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים בלבד, משולבים ומוסתרים בפיתוח. התוואי (ביוב, ניקוז וכיו"ב) יהיה בשיתוף עם אדריכל הנוף ובתיאום מול קק"ל ורט"ג. קווי התשתית ישוקמו לפי תכנית שתתוכנן על ידי אדרי' הנוף, ללא דרך עפר לאורכם.</p> <p>2. התוואי יבוצע ברוחב הנדרש וככל הניתן ברוחב עד 2 מ'.</p> <p>3. תנאי לתחילת עבודות יהיה הכנת תכנית שיקום נופי. גבול העבודה יסומן לפני תחילת העבודות, שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תיערם בנפרד ותוחזר לשיקום תוואי בסיום העבודות. יבוצע סקר גיאופיזיים ועצים לשימור, והעתקתם תבוצע לפי הנחיות קק"ל ורט"ג.</p>
ג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תותרנה נטיעות בשטח ללא עצים, והשלמות לפי הנדרש בשטחים בהם קיימים עצים.</p> <p>2. יבוצע תיאום עם אגף שפ"ע במועצה בעניין עצים לשימור. יש לאשר כל כריתה או העתקה עם פקיד היערות.</p>

	4.7	דרך מאושרת
	4.7.1	שימושים
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. 2. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 3. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. 4. חניה לאורך הדרך. 5. שבילי אופניים.</p>		הוראות
<p>4.7.2</p> <p style="text-align: right;">א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקה וחיזוקה. בשלב ההקמה, הועדה המקומית תוכל לאשר הקמת מבנים ארעיים. 2. בתחום הדרך תותר הצבת מתקנים למחזור פסולת לסוגיה השונים, בתיאום עם המועצה. תותר הקמת מרכזי מחזור הכוללים מספר מתקנים שונים. יש להקפיד על מיקומם באופן שלא יהוו מפגע חזותי ונופי. לצורך זה מותר יהיה באישור המועצה להקים קירות וגדרות להסתרה. 3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול, מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, וכד'. 4. בתכניות מפורטות יתוכננו התשתיות התת-קרקעיות בשטחי הדרכים בכפוף לתקנות.</p>		תנועה
	ב	<p>שביל אופניים יהיה כלול בתחום זכות הדרך, והכל בהתאם לתכנון המפורט כפי שיתואם עם המועצה לעת הוצאת היתר בניה.</p>
	4.8	דרך מוצעת
	4.8.1	שימושים
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. 2. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 3. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. 4. חניה לאורך הדרך. 5. שבילי אופניים.</p>		הוראות
<p>4.8.2</p> <p style="text-align: right;">א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקה וחיזוקה. בשלב ההקמה, הועדה המקומית תוכל לאשר הקמת מבנים ארעיים. 2. בתחום הדרך תותר הצבת מתקנים למחזור פסולת לסוגיה השונים, בתיאום עם המועצה. תותר הקמת מרכזי מחזור הכוללים מספר מתקנים שונים. יש להקפיד על מיקומם באופן שלא יהוו מפגע חזותי ונופי. לצורך זה מותר יהיה באישור המועצה להקים קירות וגדרות להסתרה. 3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול, מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, וכד'. 4. בתכניות מפורטות יתוכננו התשתיות התת-קרקעיות בשטחי הדרכים בכפוף לתקנות.</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

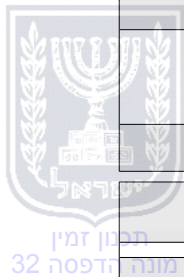
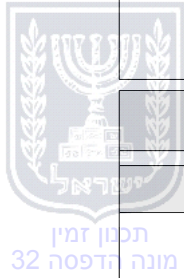


תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.8	דרך מוצעת
ב	תנועה שביל אופניים יהיה כלול בתחום זכות הדרך, והכל בהתאם לתכנון המפורט כפי שיתואם עם המועצה לעת הוצאת היתר בניה.
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. 2. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. 3. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. 4. חניה לאורך הדרך.
4.9.2	הוראות
א	דרכים 1. הדרך תפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"יה במועצה המקומית.
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. 2. שטח פתוח.
4.10.2	הוראות
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים 1. כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח. 2. קו מתח עליון.
4.11.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
4	4	4	4	1	2	10	69.72	1600	400	350	850	2295	107	מסחר	מסחר		
4	4	4	4	1	4	14	127.15	1756	476	296	904	1381	101	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	1	5	17.5	136.51	2180	590	360	1130	1597	102	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	1	5	17.5	132.68	2180	590	360	1130	1643	103	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	1	5	17.5	137.11	2180	590	360	1130	1590	104	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	4	4	14	148.34	3710	1232	558	418	1302	105	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	3	4	14	128.52	3366	1094	372	418	1302	106	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	3	2	7	105.41	1676	524	452	168	452	109	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	3	2	7	105.81	1676	524	452	168	452	110	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	3	4	14	182.71	11109	2786	1116	2283	4464	111	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	3	4	14	151.24	6024	1940	744	788	2232	115	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	1	4	14	162.32	2628	818		368	1302	116	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	1	6	21	175.01	3740	260		1420	1860	117	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	2	6	21	161.97	3740	260		1420	1860	118	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	1	6	21	215.07	3740	272	93	1408	1767	119	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	4	2	7	135.44	2060	662	678	168	452	120	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	4	2	7	142.86	2060	662	678	168	452	121	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	4	2	7	145.79	2060	662	678	168	452	122	מגורים ב'	מגורים ב'		
4	4	4	4	4	2	7	145.28	2060	662	678	168	452	123	מגורים ב'	מגורים ב'		
0	1	1	1				90.09	100			100	111	286	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
0	1	1	1				90.91	100			100	110	287	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1				79.73	240			240	301	288	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
4	4	4	4	2	2	7.5	143.92	12452	1300		2500	8652	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4	4	1	2	7	116.34	2492	150		200	2142	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
											30	3000	620		שטח ציבורי פתוח		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמוי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
												30	4491	626		שטח ציבורי פתוח
												30	2222	627		שטח ציבורי פתוח
												30	2044	628		שטח ציבורי פתוח
												30	4586	631		שטח ציבורי פתוח
												30	680	632		שטח ציבורי פתוח
												30	2182	633		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	107	מסחר	מסחר
80	101	מגורים ב'	מגורים ב'
100	102	מגורים ב'	מגורים ב'
100	103	מגורים ב'	מגורים ב'
100	104	מגורים ב'	מגורים ב'
200	105	מגורים ב'	מגורים ב'
180	106	מגורים ב'	מגורים ב'
80	109	מגורים ב'	מגורים ב'
80	110	מגורים ב'	מגורים ב'
460	111	מגורים ב'	מגורים ב'
320	115	מגורים ב'	מגורים ב'
140	116	מגורים ב'	מגורים ב'
200	117	מגורים ב'	מגורים ב'
200	118	מגורים ב'	מגורים ב'
200	119	מגורים ב'	מגורים ב'
100	120	מגורים ב'	מגורים ב'
100	121	מגורים ב'	מגורים ב'
100	122	מגורים ב'	מגורים ב'
100	123	מגורים ב'	מגורים ב'
	286	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	287	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	288	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	620		שטח ציבורי פתוח
	626		שטח ציבורי פתוח
	627		שטח ציבורי פתוח
	628		שטח ציבורי פתוח
	631		שטח ציבורי פתוח
	632		שטח ציבורי פתוח
	633		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה הבניה המרבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית.

ב. שטחי המרתפים כוללים שטחי חניה, גרעין, מחסנים וחדרים טכניים.

ג. במגרשי המגורים יותר קו בניין תחתי 1.2 מ' מגבול המגרש עבור חניה תת קרקעית, בכפוף להנחיות פיתוח.

ד. מספר קומות מירבי: בנוסף למספר הקומות המירבי המצוין בטבלה 5, במבנים המדורגים בנספח הבינוי מצויינים שני מס' המצויינים מס' קומות. המס' הימני מציין את מס' הקומות המדורגות.

לדוגמא: 2+4, משמעותו 2 קומות מדורגות ומעליהן 4 קומות נוספות.

ה. אחוז התכסית התת קרקעית המותרת יהיה 80% מתוך תאי השטח. אחוז התכסית העילית המותרת יהיה 45% מתוך תאי השטח.

ו. תוספת עליית גג המובלעת בגג רעפים לא תחול במניין הקומות המצויין בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

הוראות פיתוח למגרשים:

1. שטחים מגוננים ונטיעות:

- א. בכל מגרש בנייה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ"ר משטח המגרש או לכל 3 יח"ד.
 ב. בחניות המגרשים הציבוריים ישולבו עצים כל 4 חניות ניצבות או 2 חניות מקבילות.
 ג. לא תתאפשר חניה, בתת הקרקע או כחניון עילי, בקו בנין 0. קו בנין מינימלי לחניה בתחום המגרש יהא 1.2 מ', כאשר הרצועה בין קו הבנין לגבול המגרש תפותח כשטח מגונן.

2. קירות תמך:

א. תימוך המגרש ייעשה בקירות תומכים בלבד. קיר תמך לדרכים יבוצע בתחום המגרשים מחוץ לזכות הדרך ובלבד שלא יחדור לתחום המגרש יותר מ 1 מ'. בלא תותר בניית מסלעות בכל שטח התכנית.

ג. קירות תומכים בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלו על 2 מ' גובה. ברחובות משופעים יהיה ניתן לחרוג מגובה זה כפוף להגשת פריסות בחזית המתחם, לאישור מהדס הועדה.

ד. קירות תומכים בחזית שטחים פתוחים לא יעלו על 3 מ' גובה. במקום בו יידרש קיר העולה על גובה זה ניתן לבנות קיר נוסף עם מדרגה ברוחב מיני 1.20 מ' עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה הדירוג יהיה במפלס המאפשר תחזוקה ככל הניתן.

ה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלות הגובה במקרים בהם קיר התמך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות שטחים פתוחים, בכפוף לאישור מהדס הועדה.

ו. הקירות יתוכננו באופן שיצמצמו את שטח הפגיעה בבתי גידול טבעיים, וימנעו כניסה של כלי רכב, חדירה של בעלי חיים מבויתים לשטח הפתוח, ויצירת משעולי הליכה אקראיים.
 ז. כל הקירות התומכים והבנויים יחופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לשטחים ציבוריים ולדרכים יחופו באבן פראית (קיקלופית) לפי פרט מנחה שכונתי כולל קופינג... פני הקירות הפונים לתוך המגרשים יחופו באבן טבעית פראית או בבניית נדבכים או חאמי. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי מינימלי של 10 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

ח. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש בגדרות רשת מסוג כלשהו בקירות הפונים לשטח ציבורי

ט. בקירות התומכים והגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניות וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת היתר. ניתן לשלב ארונות חלוקה לתשתית גם בקירות פיתוח הניצבים בגבול מגרש בחזית הרחוב, ובלבד שמול הארון יהיה מרווח של 1.50 מ' חפשי למעבר עם גישה ללא שער גדר או מחסום כלשהו.

כל הפתחים ייסגרו בדלתות רפפה מפלדה מגולוונת.

י. מבני אשפה לפי פרט יוקמו עבור כל מבנה במגרש, ויחופו בהתאמה לקירות הפיתוח, פתח מבנה האשפה יופנה לחזית פנימית של הכניסה חניוני המגרש ולא לחזית הרחוב, ככל הניתן.

יא. פתחי הניקוז ישולבו בבניית הקירות באופן שלא ייראו קצות צינורות חשופים.

יב. בתאי שטח הכוללים רצועת גינון משותף הגובלת ברחוב, רוחב הרצועה לא יפחת מ-2 מ' והיא תהייה בין גובה 20 ס"מ ל- 1 מ' ממפלס הרחוב, ללא גדר כלפי הרחוב.

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>ברצועה זו ינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על 7 מ' זה מזה.</p> <p>כניסות לבתים :</p> <p>א. יתוכנן אזור כניסה משותף במפלס הכניסה לבניין, בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר, ואשר יכלול שילוב של אזור גינון, עץ בוגר אחד לפחות, אזורים מרוצפים ופינת ישיבה. שטח אזור הכניסה לא יכלול שטחי מדרגות ורמפות הדרושים לצרכי הנגשה.</p> <p>ב. המעבר אל הבניין מהרחוב יבוצע דרך האזור המשותף באופן רציף, ולא דרך חניה.</p> <p>ג. האזור המשותף בחזית הרחוב יהיה פתוח ולא יוצבו בו שערים או גדרות למעט מעקות הדרושים לצרכי בטיחות או הנגשה</p>	



6.2 סביבה ונוף	6.2
<p>1. הוראות לאזור טבע לשימור :</p> <p>בשטחים המסומנים בנספח נופי מספר 3 כ"אזור טבעי לשימור", יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א.אזור לשימור הכולל שטחים טבעיים ו/או סמי טבעיים ו/או בוסתנים חקלאיים מסורתיים יוותרו במצבם הקיים, ללא פעילות פיתוח, במטרה לשמור על משאבי הטבע, התרבות והנוף שבהם. באזורים אלה יותר פיתוח למטרות הבאות בלבד : הקמת טיילת בשולי אזור לשימור, פעולות שיקום טרסות, השהית מי נגר, וחזיק המערכת האקולוגית ובתי הגידול.</p> <p>ב.במסגרת התכנון המפורט, הטרסות המיועדות לשימור בתחומי השטח יסומנו בבירור בתכנית הפיתוח שיוכנו לאישור הועדה המקומית. ההיתר יציין את האמצעים שיינקטו בעת הביצוע להגנה על הטרסות ולשילובן בפיתוח הסופי ויציין היכן ייעשה שיקום/ שחזור.</p> <p>ג.הקמה של טיילת בשולי האזור לשימור, תשולב ככל הניתן בדרכי שירות. התוויית הטיילת תעשה בהתאמה מירבית לטופוגרפיה. לאורך הטיילת בצידה הפונה לאזור הבנוי תותרנה הקמתן של פינות ישיבה ותצפית שיעוצבו בהתאמה לאופי המרחב הפתוח. בטיילת יוגדרו יציאות לשבילי טיול רגליים למרחב הפתוח.</p> <p>ד. אזור לשימור הכולל שטחי חקלאות יקיים פעילות חקלאית ללא מבנים חקלאיים.</p> <p>ה. הפעולות המותרות באזור לשימור יקבעו ככל האפשר בתאום עם רט"ג ו/או קק"ל לעת היתר.</p> <p>ו. הוראות אלה מחייבות.</p> <p>2. הוראות סביבתית :</p> <p>לבקשה להיתר בניה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית :</p> <p>א. פירוט המיקום למזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים בבניין.</p> <p>ב. פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>ג. במסגרת התכנון השכונתי תוקם בכל שכונה מרכז מחזור שכונתי לפי הנחיות היחידה הסביבתית שורק.</p>	



6.3 ניהול מי נגר	6.3
<p>א. גיאולוגיה/גיאולוגיה הידרולוגיה</p> <p>1. תנאי להתר בנייה יהא הכנת סקר הידרוגיאולוגי. גבולות הסקר יקבעו בתיאום עם נציג</p>	

השירות ההידרולוגי ברשות המים ומתכננת המחוז, ויכללו את תחום ההשפעה של אותה תכנית. מסכנות הסקר יבואו לידי ביטוי בתכנון המפורט. 2. הנחיות מחייבות לביצוע עבודות פיתוח: יש לעקוב תוך כדי החפירה אחרי אזורי החולשה האקראיים ובאם יתגלו יהיה צורך לטפל בהם. יש לפרט את הטיפול באזורים אלו במסגרת של מסמך סביבתי כתנאי לקבלת היתר. במידה ונתגלו אזורים עם כיסים קרטוניים לא יציבים יש למפותם ולסמנם כאזורים ללא פיתוח. שטח שנמצא לא מתאים לתכנון ישוקם במידה וקידוחי הניסיון והבורות הפרו אותו. מילוי קרקע במסגרת עבודות העפר יעשה ע"י חומרים שיאפשרו חלחול מי נגר, גם באזורים בהם יאותרו חללים קרסטיים.

ב. ניהול מי נגר

1. אמצעים להשהיה ולחלחול מי תהום. יש לשמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש. שטחים אלו לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים.

2. מי הנגר העילי ממרזבי המבנים ומניקוז תאי השטח יוזרמו לעבר שטחים מחלחלים בתחום המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים ..

3. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי תא השטח ככל האפשר באמצעים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום כגון: טרסות, בריכות מים להשהיה, שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול - המנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטומים ועוד.

4. כל המסעות והחניות החשופות בתחומי החלקות תהיינה בריצוף מחלחל, במידה וטיב הקרקע מאפשר זאת. בתכנון החניות ישולבו אלמנטים לצורך האטת זרימת הנגר.

5. עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו לשטחים הפתוחים אשר ישמשו כשטחי השהיה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהיה של מי נגר עילי. לחילופין ישתלבו במערכת הניקוז של האזור. תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ושפכים תעשייתיים ומסחריים, ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

6. מערכת ניקוז הכבישים, תכלול מתקן להפרדת שמנים אליו יוזרמו מי נגר. מים מטופלים יוזרמו לשטחי חלחול והשהיה.

7. לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור יתוכננו תעלות ניקוז לשביעות רצון רשות הניקוז.

8. במגרשים הגובלים בשטחים טבעיים וביערות ייבנו מתקנים להשהיית מים בתאום עם קק"ל ורט"ג.

9. בשטחים ציבוריים פתוחים תובטח בין השאר השהיה מקומית של מי נגר העילי על פי המדריך האחרון של משהבי"ש לניהול והשהית מי נגר.

10. נקודות מוצא ניקוז והשהיית מי נגר לתת הקרקע בשטחים הפתוחים יבחרו ויתוכננו באזורים מרוחקים ככל הניתן ממבני מגורים בשיתוף עם יועץ ניקוז, גיאולוג ואדריכל נוף

<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>ובתאום עם נציג רטי"ג. בדומה למופיע בנספח טיפול בנגר עילי. תינתן גמישות במיקום המדויק ובאופי האדריכלי של הפתרונות המוצעים בנספח לעת תכנון מפורט על פי שיקול דעת מהדס הועדה.</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">עתיקות</p> <p align="center">סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו/נמ חלק מאתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"י"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י"ח 1978, ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מרשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה; יבצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="center">חניה</p> <p>א. חניה לבנייני ציבור ומסחר :</p> <p>1. תקן החניה לבנייני הציבור, למסחר יהא התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. החניה בשטח תא השטח יכול שתהא תת קרקעית או מקורה בחלקה או במלואה.</p> <p>3. חניה תפעולית למסחר תהיה כולה בתחום תא השטח בייעוד מסחר, ולא בתחום רצועת הדרך.</p> <p>ב. חניה למגורים :</p> <p>1. בכל המגרשים תתבצע חניה תת-קרקעית.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, תותר חניה שאינה תת-קרקעית ואשר הנה מקורה ברובה. חניה שאינה תת קרקעית תבוצע בחזית צידית או אחורית באופן הנסתר מהרחוב ככל הניתן, בדומה למופיע בנספח הבינוי. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. במגרשים מדורגים בתאי שטח 101-104, 109-110, 120-123 בלבד תותר חניה בחזית קידמית, שאינה תת-קרקעית. חנייה זו תהיה מקורה ברובה ונסתרת מהרחוב, בדומה למופיע בנספח הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1.</p> <p>4. לכל בניין תובטח כניסה רציפה, שאינה עוברת דרך שטח מיסעת החנייה והחנייה, וזאת בתוואי רציף של מעבר מגונן ומפותח מהרחוב ועד אל לובי הכניסה, בדומה למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. מספר מקומות החניה ייקבע בעת הוצאת היתר בניה ועל פי התקן התקף באותה העת</p>	<p align="center">6.5</p>

6.5

חניה

6. החניה כאמור לעיל תהא בתחום תאי השטח.

ג. חניה ציבורית:

לאורך הכבישים יוסדרו מקומות חנייה ציבורית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.

ד. חנייה לאופניים:

1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס, ומסחר יכלול מקומות חנייה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניית האופניים תמוקם באופן שיבטיח נגישות ממפלס הכניסה לבניין.

2. כל המבנים בתחום התכנית מחוייבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש והכל לעת מתן היתר בניה.

6.6

איכות הסביבה

1. בכל השטחים הפתוחים אשר אינם מיועדים לבינוי ולפיתוח לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור והעברת תשתית.

2. קווי הדיקור של הבינוי המתוכנן לא יחרגו מתחום המגרשים לפיתוח ולא יחדרו אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים פתוחים יגודרו טרם תחילת העבודות באופן שימנע יציאת עבודות/חומרים/פסולת לשטחים הפתוחים וישמור עליהם בלתי מופרים.

3. סקר גיאופיטים וצמחים נדירים והעתקתם ייעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום. ככל הניתן הגיאופיטים יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית שסומנו בנספח הנופי. הגיאופיטים ייאספו על ידי קבלן העתקות מאושר על ידי רט"ג, בתיאום מול רט"ג, ולאחר קבלת אישורם בכתב. הגיאופיטים ייאספו ידנית על ידי קבלו העתקות. ההעתקה תבוצע בהתאם לתכנית נופית מנחה לעבודות עפר מטעם אדרי' הנוף של התכנית. התכנית תכלול הנחיות למועד העתקה, סימון שטחים מיועדים להעתקת גיאופיטים, סימון אזורי שתילה זמניים/הנחיות אחסון והנחיות לגבי מיקום סופי.

4. טרם תחילת העבודות ייעשה בשטח איסוף של צב יבשה מצוי. הפרטים שיימצאו בשטחים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה בתיאום עם רט"ג. הסקר וההעתקה יבוצעו על יד אקולוג ובהתאם להנחיות רט"ג.

5. גינון:

א. במסגרת הגינון ייעשה שימוש מירבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכוניים בצריכת המים.

ב. לא ייעשה שימוש במיני צמחים המוגדרים כפולשים.

ג. יתבצע מעקב אחרי התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לקווי הבינוי ובהתאם ינקטו פעולות ממשק ואחזקה לסילוקו.

ד. הטיפול במינים פולשים יהיה בהתאם למסמך רט"ג בנושא ובתאום עם רט"ג.

ה. בעבודות גינון הגובלות בשטח הפתוח, רשימת מיני הצומח תהיה מצומח מקומי. יש לתאם את הרשימה עם רט"ג.

6. אסורה שפיכת עדפי עפר בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.

7. במגרשים לפיתוח שגובלים בשטחים פתוחים, ושמחייבים קירות תמך, ייבנו קירות התמך לפני עבודות הפיתוח במגרשים, כדי למנוע זליגה לשטחים הפתוחים.

6.6

איכות הסביבה

8. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך העבודה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס הועדה ולא יאוחר ממועד אכלוסם של המגרשים הגובלים.
9. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית ייעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטח ובהתאם לנספח הנופי. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי טבע אטרקטיביים כאתרי טבע לשימור/חורשה לשימור/ נוף לשימור. לשטחים אלו ייקבעו הנחיות מיוחדות שיעודן מניעת פגיעה בערכים המאפיינים את האזור.
10. שימור תשתיות טבעיות בתחום השצ"פים יבוצע על בסיס נספח הנוף. לעת הכנת תכנון מפורט לשצ"פ ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג והתכנון יבטיח את איכות השטח כאמור.
11. אתרי עתיקות הנמצאים בתחום שטחים ציבוריים שהם בעלי ערך ועניין יישמרו בפיתוח השטח, ככל שהדבר משתלב בתכנון.
12. תכנית הפיתוח הנופית שתאושר לפני העבודות תקבע את השטחים אליהם יועתקו עצים, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלו תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבוצע בידי בעלי מקצוע מתאימים ובאישור רשות הטבע והגנים.
13. יש להימנע מתאורה שמאירה את השטחים הפתוחים שנמצאים מחוץ לתחום מגרשי הבניה.



6.7

איכות הסביבה

אקולוגיה

1. מומלץ לשמר את העצים הקיימים ולשלבם ככל הניתן בשטחים ציבוריים ופתוחים בשכונה.
2. טרם הפיתוח יתבצע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי במטרה לזהות את הריכוזים העיקריים ולהעתיקם, באזורים המיועדים לפיתוח.
3. יש לבחון את שילוב הגיאופיטים בתחום שצ"פים או להעתיקם אליהם.
4. לצורך מניעת התפשטות מינים פולשים יש לבצע ניטור במהלך עבודות ההקמה הן בשטח התכנית והן בשטחים הסמוכים. במידה וימצאו מינים פולשים יש לטפל בהם בהתאם לשיטות המקובלות.



6.8




איכות הסביבה

1. אנרגיה ובקרת פליטת מזהמים

- א. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש במזוט ופחם בתחומי התכנית.
- ב. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות ככל שיעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.
2. קרינה אלקטרומגנטית



- א. הקמת מתקני שידור תיעשה בהתאם לתמ"א 36/א מתקנים קטנים.
- ב. הקמת תחנות שידור סלולרי תעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המקובלים.

	<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>הקמתם תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן ע"י היחידה הסביבתית שורק. ג.מיקום והקמת תחנות השנאה יותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורם ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p> <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.</p> <p>2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.</p> <p>א. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום המומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח.</p> <p>ב. עצים לכריתה- בכל תחום הפרויקט בשטחים לבינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.</p> <p>ג. עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.</p> <p>ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>3. ערך חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p align="center">6.9</p>

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 -

תנאי לקבלת היתר בניה יהא הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח מתחם התכנון בתחומו מבוקש ההיתר, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

א. תכנית כאמור תוכן ע"י מגיש ההיתר, תתבסס על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך ותכלול בנוסף רצועה של 20 מ' לפחות מעבר לגבולות מתחם התכנון.

ב. מהדס הועדה יהיה רשאי לקבוע ולשנות גבולות מתחמי תכנון מתוך שיקולים הנדסיים ושיווקים.

ג. הנחיות אלה יחולו גם על מגרשים בודדים, שלא סומנו ו/או אוחדו לכדי מתחם תכנון בנספח הבינוי.

ד. התכנית תכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב' ותתייחס לנושאים הבאים:

1. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם, גובהם, מפלסים, צורתם והמרחקים ביניהם.

2. גדלי ומספר הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.

3. סימון מיקום וגודל החדרים לבנייה בעתיד.

4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, הולכי רגל וכלי רכב, ושטחי זיקת הנאה לרכב.

5. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.

6. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון להשהיה של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

7. מיקום רחבות הכניסה למבנים.

8. מיקום מקומות החניה ושיוכם, מיקום רחבות כיבוי אש.

9. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.

10. פתרון לניקוז מי נגר.

11. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים.

12. פרוט קירות תמך חיצוניים וגדרות בין מגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן.

13. פרוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.

14. מיקום מתקני תשתית כגון חיבור מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיוב'.

15. מיקום קוי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים.

16. התכנית תכלול סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש.

17. תכנית הפיתוח תכלול תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, גינון, נטיעות

וצמחייה, ריהוט, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים מתקני אשפה, אמצעי

הצללה - והכל בהתייחס למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, עצים קיימים ושרידיים

ארכיאולוגיים, ככל שמצויים בשטח. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים ופריסות קירות הפיתוח

בקני"מ 1:100, ובפרטי גדרות הפונות לכבישים, שבילים ושצ"פים, כולל פרטי קופינג וסיתות

אבן. תכנית הפיתוח תכלול כמו כן פירוט קירות בקוי דיקור עם שטחים פתוחים ואזורים

לשימור. הפירוט יכלול פתרונות ניקוז ופירוט כניסות לשבילי הולכי רגל לשטחים הפתוחים

במידת הצורך. כמו כן, פתרונות אדריכליים, שימנעו מעבר אקראי להולכי רגל ולבעלי חיים

לשטחים פתוחים, טיפוס בעלי החיים וקינון בעלי כנף.

18. פתרון למיקום צוברי גז.

19. מעבר תשתיות בין מגרשים - ציון זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.

20. פרוט גדר זמנית אטומה בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות למניעת דרדור אבנים

ופסולת בנין במורד הערוץ.

21. במתחמי תכנון בהם ייעוד למסחר יחולו בנוסף ההוראות הבאות:



תכנון זמין
הרדפסה 32



תכנון זמין
מונה הרדפסה 32



תכנון זמין
מונה הרדפסה 32

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- א. יסומן בתכנית מיקום רחבת פריקה וטעינה כנדרש.
- ב. יוגדרו מימדים וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואפיון שילוט מסחרי.
22. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 ותכיל תכנית צל, שתציג את כל מבני הציבור העתידיים במתחם, ותכלול רק את סעיף קטן ד' לעיל, תת-סעיפים 1-10, 12-17, 19-20 בלבד.
- בנוסף ההוראות הבאות:
- תוגדר תת חלוקה למגרשים לכל מבנה ציבורי בנפרד.
2. תנאים בנושא ביוב:
- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו קיום בפועל של פתרון ביוב אשר בין היתר יתייחס לשלבויות התכנון והביצוע בהתאם להמלצת ועדת הביוב המחוזית באותה עת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכניות ביוב ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה בתכנית יהיה תיאום תכנית הביוב עם המשרד לאיכות הסביבה בירושלים.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה בתכנית יהיה חתימת חוזים בין מ.א. מטה יהודה לבין עיריית ירושלים בנושא הטיפול בשפכים.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה בתכנית יהיה מתן פתרון למניעת זיהום ביוב במעיינות שבמורד התכנית ע"י פרוט האלמנטים אשר יאספו וינתבו מי ביוב במקרים של כשל ממערכת הביוב.
3. בכל שטח התכנית, תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקת יועץ קרקע מוסמך לביסוס מבנים.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל בנין מותנה באישור חברת החשמל מחוז י-ם.
5. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למסחר הינו צרוף פרטי השילוט, לבקשה למתן היתר.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאי להיתר בניה במגרש המיועד למסחר (תא שטח 107), ובמתחמים המיועדים למבני ציבור (תאי שטח 414, 406) יהיה הכנת חו"ד סביבתית אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה הרשות המקומית. חו"ד הסביבתית תייחס להשפעות זיהום אוויר, חזות ומפגעים אחרים העלולים להיגרם כתוצאה מפיתוח מתחמים אלה.
7. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעדפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר ע"י בעל היתר הבניה אל מחוץ לגבולות האתר כפוף לאישור המועצה/היחידה הסביבתית. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:
- א. התווית פעולה ושלבי ביצוע עדפי עפר בהתאמה לחו"ד ביצוע העבודות בתחום התכנית
- ב. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים
- ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעדפי עפר
- ד. במסגרת תכנית זו יאוותר שטח לעירום אדמה מחישוף שיהיה נגיש וזמין בכל שלבי העבודה

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

ויאפשר שימור שכבת הקרקע העליונה ושימוש חוזר בה.
ה. עודפי העפר יפוננו לאתר שדות מיכה או לאתר הלי"ה או לאתר חלופי מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. כפי שייקבע עם מהנדס הועדה המקומית.
ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הינו תאום אתר לסילוק עודפי עפר ופסולת בניה עם מהנדס הועדה המקומית. 8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הינו ביצוע חפירות הצלה באתרים E,F,G בתיאום עם רשות העתיקות.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

9. היחידה הסביבתית האזורית:
א. לא יינתן היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י היחידה הסביבתית שורק.
ב. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח עליון, או תחנת משנה ושנאים, הוא בדיקה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג. סקר גז ראדון ובמידת הצורך גם פירוט האמצעים למניעת חדירת גז ראדון לבניין.
ד. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו מכניות בבניין המרכז המסחרי שבתא שטח 470.
ה. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור איגוד הערים לאיכה"ס" שורק".
ו. מיכלי גז ביתי יוטמנו ומערכות גז מרכזיות יאושרו על ידי מינהל הגז במשרד התשתיות לפי תקנים תקפים.
ז. היתר הבניה יכלול סימון מיקומים של אחסון חומרים מסוכנים ומכלי גז ביתי, ככל הניתן.
ח. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו מכניות בבניין.
ט. פירוט המיקום ואמצעי ההסתרה למזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים בבניין.
י. פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.
יא. תנאי להיתר יהיה מילוי אחר הדרישות העדכניות לבניה ירוקה כפי שיוגדרו על ידי הועדה המקומית והיחידה הסביבתית.
יב. כל היתר לבניה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג היחוס שורק.
10. אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעתקה
11. אישור סקר לאיתור צבי יבשה והעתקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רט"ג.
12. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.
13. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תכנית לעודפי חפירה ומילוי בכפוף להנחיית מהדס הועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>14. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת תכנית לקביעת מיקום ושלביות אתרי ויסות זמניים, בתיאום עם מהדס הועדה והתייעצות עם היחידה הסביבתית מטה יהודה.</p> <p>15. היתר הבניה למבנה בית הספר וגני הילדים בתוכנית זו ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.</p>	
תכנית בינוי	6.13
<p>1. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 למתחמי תכנון ביעוד "מגורים" יותרו סטיות מקומיות מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:</p> <p>א. יותר לנייד עד 2 יח"ד כולל זכויות הבנייה שלהן מתא שטח אחד, לתא שטח אחר בתוך מתחם תכנון, מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבנייה במתחם.</p> <p>ב. יותרו שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבניין כמפורט בהוראות תכנית זו, וזאת בטווח של עד ± 1.00 מ'.</p> <p>ג. יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם מגורים.</p> <p>ד. היה ויאושרו ע"י הועדה המקומית שינויים בגבולות המגרשים הפנימיים בתחום המתחם יותרו שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבניין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שישמר יחס הגובה בין הכניסה לבניין לרחוב כמפורט בהוראות תכנית זו.</p> <p>ה. המפלסים הסופיים לכל מבנה יהיו בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים החדשים. נספחי הבינוי והפיתוח הינם מנחים לנושא זה. ישמר היחס בתכנון הסופי, בין מפלס הכניסה ומפלס הכביש כמצויין בנספחים הנ"ל.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1</p> <p>תכנית זו מכילה תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 500:1 על נספחיה, המכילה בין השאר הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים ואופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>1. תנאי להיתר איכלוס - שלביות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר איכלוס במגרשי מגורים הסמוכים לשצ"פים יהא גמר פיתוח אותם מגרשי שצ"פ. השצ"פים יתוכננו ויפותחו לפני/במקביל לפיתוח מתחמי המגורים. תכניות הפיתוח של השצ"פים יתוכננו על ידי אדר' נוף רשוי ויובאו לאישור מהדס הועדה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר איכלוס ל-30% מן המגרשים יהיה פיתוח הפארק המרכזי של השכונה. תכנית הפיתוח של הפארק תתוכנן על ידי אדר' נוף רשוי ותובא לאישור מהדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר איכלוס של 10% אחרונים מיח"ד בתכנית יהא גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית פנימה כולל הטיילת ההיקפית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס - שלביות פיתוח שטחים למוסדות ציבור:</p> <p>א. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון בתחום התכנית יהא גמר ביצוע עבודות פיתוח בכל המגרשים הציבוריים למוסדות ומבני ציבור בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר אכלוס ל 10% מיח"ד אחרונות בתחום התכנית יהא קבלת היתר איכלוס למגרשים המיועדים בתכנית זו למוסדות חינוך.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה גמר ביצוע פתרון קצה לביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תסקיר השפעה על הסביבה

1. טיפול באתרים לקליטה מבוקרת של עודפי עפר
 א. איתור שטח לקליטת עודפי עפר - תנאי לאישור התכנית יהיה איתור שטח לקליטה מבוקרת של עודפי עפר אשר יכלול בגבולות התכנית או יוכשר לכך במסגרת אחרת.
 ב. טיפול נופי באתר לקליטת עודפי עפר - יש להכין תכנית לשיקום נופי ופיזי של שולי האתר וייצובו באופן שישתלב בסביבה הטבעית, בהתאם לשלבי הפיתוח שלו ובהתאם לשימוש בו כפי שיידרש במסגרת הפיתוח הנוסף שיחול באזור.
 ג. מניעת אבק: יש לנקוט באמצעים הבאים למניעת מטרדי אבק:
 - ייצוב דרכי העפר ומשטחי עבודה ע"י הרטבה והתזה בחומר מייצב מתאים (מתוך הרשימה של המחלקה לאיכה"ס בעיריית ירושלים).
 - אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים כחומר מייצב.
 - תדירות ההרטבה תקבע עפ"י עומס התנועה וסוג הקרקע.
 - יש להגדיר ולסמן את הדרכים למשאיות ולייצבן (או לסלול אותן) עד נקודת השפיכה.
 - יש לפקח שהנסיעה תהיה רק בדרכים המוגדרות והמטופלות.
 - כיסוי משאיות העפר בשלב התנועה אל האתר עד לנקודת השפיכה וגם לאחר השפיכה בדרך החוצה.
 - יש להקפיד על ניקיון יומי של הכבישים מסביב האתר עד למרחק של 25 מטר מגבולו.

2. עבודות עפר בתחום התכנית

א. הנחיות כלליות:

- יש לסלק סלעים רופפים וערמות דרדרת.
 - יש להקפיד שלא תושלך כל פסולת בנייה או עודפי עפר וסלע למילוי שטחים בעלי חשיבות אקולוגית, גם לא כמצבור זמני.

ב. מניעת היווצרות אבק:

- יש להרטיב ו/או לכסות במי מלח (או בנוזל ייעודי אחר) את כל נקודות החפירה והמילוי, כל שבילי העפר לרכב מכני כבד ובעת ביצוע העמסת עפר לרכב מכני כבד.
 - יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרולים ובמסך בעת פינוי הפסולת ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת אבק מנסיעת כלי הרכב עליהם.
 - כל ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.

ג. פינוי עודפי עפר

הפסולת תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י היח"ס שורק.

ד. דרכי גישה

בתכנון דרכי הגישה לפרויקט לצורך ביצוע עבודות עפר יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות, ללא מעבר ביישובים קיימים.

לא תותר פריצת דרכים חדשות מחוץ לגבולות התכנית, ובעיקר יש להימנע מכל פגיעה בשטחים אשר אותרו בתסקיר זה כשטחים בעלי ערכי טבע גבוהים.

3. ניקוז

- כל פיתוח מותנה בהסדרת מערכת הניקוז (גם במהלך עבודות הבנייה), כך ששפכים ופסולת אחרת לא יזהמו את סביבתם.

- ניקוז השטחים הבנויים יהיה למערכת הניקוז.

- תנאי לאכלוס יהיה הסדרת מערכת הניקוז והביוב.

6.15

תסקיר השפעה על הסביבה

4. שיקום נופי

א. בשולי הפיתוח מומלץ לטעת עצים שאינם דורשים השקיה והמאפיינים את האזור (לדוגמה עצמי בוסתן או עצי בר או שיחים ממקור מקומי).

ב. יש להימנע מאינטרודוקציה של מינים זרים ואגרסיביים לצורכי גנון (לדוגמה, שיטה מכחילה).

ג. יש להקפיד שלא תושלך כל פסולת בנייה או עודפי עפר וסלע למילוי שטחים בעלי חשיבות אקולוגית, גם לא כמצבור זמני.

5. רעש

א. תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך ולמבנים בחלק הצפוני של השכונה, יהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי אשר יתחשב בהשפעות הצפויות של כביש 39, עפ"י התכנית שתגובש עד למועד זה.

ב. תנאי להיתר סלילת כביש הטבעת החיצונית (תא שטח 833 בתכנית זו), יהיה נספח ביצוע אקוסטי ונספח ביצוע נופי אשר יציג את התכנית המפורטת לסלילת הכביש, את מפלסי הרעש החזויים ואת האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש ולטיפול הנופי. הנספחים יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. בתחום תא שטח 995 תותר הקמת מיגונים אקוסטיים.

6. מניעת פגיעה באתרים ארכיאולוגיים

- אתרי העתיקות יועלו ויסומנו ע"י מודד מוסמך ע"ג מפה.

המודד יונחה ע"י נציג רשות העתיקות

- יש לבצע חפירות הצלה באתרים הנמצאים בשטח התכנית.

תשתיות

6.16

א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים, שם יושהו המים לפני כניסתם לערוצים הטבעיים.

ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.

ג. פתרון הניקוז יופיע בבקשה להיתר הבניה.

5. חשמל

א. לאספקת חשמל לפרויקט יש צורך ב-2 חדרי שנאים במגרשים: המסומנים בתשריט בתאי שטח 286-287.

ב. תנאי למיקום תחנות השנאים הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חח"י.

ג. כל השצ"פים יהיו עם זיקת הנאה לתשתיות חברת החשמל.

ד. תשתיות קיימות: בתחום התכנית ישנה תשתית חשמל של חח"י לרבות קו מתח עליון.

תשתיות ומתקני חח"י יועתקו בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, סיכון תשתיות, התקרבות למתקנים וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז י-ם.

ה. יש לבצע תאום דקדקני לגבי פרוזדור להעתקת קו מתח עליון מול מדור מ"ע של חח"י.

6.16

תשתיות

6. תקשורת

- א. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת-קרקעיים.
- ג. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום מגרשימונה תכנון זמין הדפסה 32
- הבניה- בגומחה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועות השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.
- ד. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
- ה. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.
- ו. לא תותר הצבתן של אנטנות טלוויזיה פרטיות, כולל צלחות לקליטת לוויין.

7. ביוב

- א. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ב. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.
- ג. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.
- ד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פשרה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ה. יעשה שיקום נופי מלא לשטחים שיפגעו עקב העברת קווי ביוב על בסיס הציר הקיים בוואדי (ככל הניתן) וברוחב המינימלי הדרוש. תוואי הקו והשיקום הנופי יעשו בתאום עם רטי"ג וקק"ל.
- ו. תותר העברת דרך ביוב בשטח התכנית בדומה למופיע בנספח הבינוי. דרך הביוב כאמור תתבסס על דרך עפר, ולא יותרו עבודות פיתוח בתחומה.
- ז. קווי הביוב הראשיים, בתחום פרשת המים של עין מסלע, ימוגנו במיגון מיוחד למניעת דליפת שפכים לתחום עין מסלע.

6.17

תשתיות

8. מים

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים, משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.
- ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.
- ג. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.
- ד. בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישוריינ שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית שצ"פים.
- ה. תכנון קווי המים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) - אוקטובר 2012.

6.17	תשתיות
	<p>9. מערכות גז ביתי</p> <p>א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/ תאי שטח במתחם או למתחם כולו.</p> <p>10. מעבר תשתיות בין מגרשים</p> <p>א. יותר מעבר מערכות תשתיות וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר, בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתיות וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים ואישור בעליהם.</p> <p>ג. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>11. הוראה לתאום תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב) תהיינה תת-קרקעיות.</p>
	<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. קו מתח עליון הנמצא במסדרון תשתיות דרומי בשטח התכנית, מיועד להעתקה למסדרון בשטחה הצפוני של התכנית, וכל עוד לא הועתק, יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. התכליות המותרות באזור תוואי המסדרון הקיים יהיו :</p> <p>בניה הקשורה למתקני החשמל, נטיעות, כבישים ומעברים, חניות, מעברי תשתיות, בית עלמין, מתקני טיהור וטיפול בשפכים עד לגובה 3 מ', מבני תשתיות עד לגובה 3 מ', שטחי ספורט, שצ"פים וכיוב', וזאת בהתאמה ליעודי הקרקע בתשריט.</p> <p>ב. לכל שימוש באזור זה יש לקבל אישור מפורש של חברת החשמל, מחוז ירושלים.</p>
	<p>6.19 הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט : תחום השפעה</p> <p>1. תחום השפעה של קו מתח עליון :</p> <p>א. בתאי שטח : 101-106, 109-110, 115, 120 מסומן תחום השפעה של קו המתח העליון.</p> <p>ב. לא יבוצע כל בינוי עילי או תת קרקעי בתוך גבולות תחום ההשפעה של קו המתח העליון.</p> <p>ג. בתא שטח 107 קיימת חפיפה בין קווי הבניין לתחום ההשפעה של קו המתח העליון. תותר בניה בשטח החפיפה רק לאחר העתקה או הטמנה של קו המתח העליון ובאישור חברת החשמל מחוז ירושלים.</p>
	<p>6.20 אקוסטיקה</p> <p>א. במבני מגורים (חדרי מגורים) ומבני ציבור רגישים בתחום תוכנית זו, בחלק הצפוני הפונה לכביש 39, יותקנו חלונות כפולים בחזיתות צפון, מזרח ומערב.</p> <p>ב. היתר הבניה למבנה בית הספר וגני הילדים בתוכנית זו ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.</p>

<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>ג. בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים, התש"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין, בהתאם להנחיות היח"ס שורק ובאישורה.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>א. הרחובות והצירים הירוקים והדרכים הפנימיות המקשרות את הגינות הציבוריות והכניסות למבנים תשלבנה שבילי הולכי רגל ומסלולי נסיעה לאופנים.</p> <p>ב. בריצוף שבילים רחבות ומדרכות יעשה שימוש בחומרים וגוונים תוך התחשבות הן בשיקולים של אגירת חום והן של בוהק.</p> <p>ג. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול מיקום קולטי שמש/קולטים פוטו-וולטאים ופתרון להסתרתם.</p> <p>ה. תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים ילוו בסקרי אקלים, וזאת לצורך התאמת התכנון והבינוי לתנאי האקלים ולחיסכון באנרגיה.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>א. שטחי זיקת הנאה ישמשו לפיתוח, למעבר פתוח להולכי רגל, לכניסות לרכב למגרשים הצמודים אליו בלבד.</p> <p>ב. תותר העברת צנרת חשמל, מים, ביוב ותשתיות בתחום השטח על ידי הרשות.</p> <p>ג. מיקומן, גודלן וצורתן המדויקת של זיקות הנאה ייקבעו לעת מתן היתר בנייה, בתיאום על מהדס הועדה.</p> <p>ד. רוחב זיקת ההנאה המינימלי לא יפחת מהמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ה. זיקת הנאה לרכב, תמוקם לאורך כל מסעה/חניה/רמפה משותפת ל-2 מגרשים סמוכים.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>1. כללי</p> <p>א. כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשות פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה, או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.</p> <p>א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ב. הגישה לאתר תתבצע, ככל הניתן בתוואי דרכים מאושרות ולא דרך השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח תוך שימוש בתוואי דרכי עפר קיימות. תיאסר תנועת כלים כבדים דרך שכונות מאוכלסות.</p> <p>ד. בגבול המגרשים לפיתוח הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות זמניות אטומות מפח / איסכורית, בגובה של כ-2.0 מ', שימנעו דרדור אבנים ופוסלת בנין במורד הערוץ, ביצוע הגדר יפורט בהיתר הבניה, ויהווה תנאי לתחילת העבודה.</p>	

פרוט הוראות להקמה:

- סימון מיקום אתרי התארגנות לביצוע עבודות פיתוח ובינוי בתוך גבולות התכנית.
- פרוט דרכי הגישה לשטח העבודה.
- פרוט שלבי העבודה להבטחת מזעור פגיעה במשאבי טבע כמו: עם תחילת העבודה סימון אלמנטים ועצים לשימור; קביעת כלי עבודה בגבול השטח הפתוח
- סימון דרכי מילוט לכיוון השטחים הפתוחים עבור בעלי חיים כמו: צבאים, למניעת כליאתם בשטח הבינוי.
- הרחקת גופי תאורה, המשמשים את מחנה הקבלן, ככל האפשר מהשטח הטבעי.
- תכנון טופוגרפיה וניקוז למשטחי עבודה והתארגנות למניעת נגר עילי לשטחים פתוחים ערכיים.

- ה. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות וגרימת נזק למדרונות.
- ו. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת נזק לשטחים בלתי מופרים הסמוכים.
- ז. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפונו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.
- ח. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
- ט. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה

התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (התש"ל - 1970).

- י. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.
- יא. ככול הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.
- יב. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוב של שכבת הקרקע העליונה. הקרקע תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- יג. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות, במטרה למנוע הדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.

2. שטחי התארגנות

- א. שטחי התארגנות, אחסון חומרי בנייה וציוד, אגירת חומרי עפר וכיוב' לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יתוארו בתאום עם היח' הסביבתית מטה יהודה. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.

- ב. בהיתר הבנייה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בציוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמונים יאוכסנו במכלים סגורים בתוך מאצרות.

- ג. בהיתר הבנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.

3. טיפול בעודפי חפירה ומילוי

- א. טיפול בעודפי חפירה ומילוי, יערך בכפוף להנחיית מהדס הועדה.





הוראות בזמן בניה	6.23
<p>ב. שטחים שמיועדים למילוי או למצעים בתכנית ימולאו מעודפי חפירה שייוצרו בתחומי מטה יהודה, ככול שעודפי העפר מתאימים לכך, לפי קביעת יועץ הקרקע.</p> <p>ג. מילוי שטחים יבוצע בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גבולות השטח המיועד למילוי ומפלס פני הקרקע העליון יקבעו בתכנית הפיתוח הנופית. 2. תנאי לתחילת עבודות עפר ומילוי יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עבודות עפר ומילוי שתכלול את הנושאים הבאים: <p>- תכנית הנדסית באישור יועץ הקרקע, התכנית תגדיר את סוג ואיכות החומר המותר לשימוש כחומר מילוי, אופן ושלבי ביצוע מילוי, הידוק בשכבות.</p> <p>- דרכי גישה.</p> <p>- תכנית להסדרת הניקוז שתיערך ע"י יועץ ניקוז.</p> <p>- שימור/העתקת עצים לפי נספח עצים בוגרים והעתקת גיאופיטים.</p> <p>- הקמת גדר היקפית אטומה בגובה 2.0 מ' וסימון ע"י מודד של קווי הדיקור של עבודות המילוי.</p> <p>- גידור השטחים המיועדים לשימור בגבולות אזור המילוי, לפי נספח הנוף של התכנית.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.24
<p>4. אתרי ויסות זמניים:</p> <p>א. מותר להפעיל התחום התכנית אתרי ויסות זמניים לטיפול, אחסון ושיווק של עודפי עפר שמיוצרים בתחומי הרובע בלבד.</p> <p>ב. אתר ויסות יכול לכלול גם תחנת מעבר לפסולת בניין.</p> <p>ג. אסורה הקמת אתר ויסות או שפיכה עודפי עפר בשטחים פתוחים שמיועדים לשימור: יער, עתיקות, שטחים פתוחים, או שצ"פים אקסטנסיביים.</p> <p>ד. אתרי הוויסות יפותחו לפי תכנית שתוכן לעת קבלת היתר בניה, בתיאום עם מהדס הועדה והיחידה הסביבתית.</p> <p>ה. באתר ויסות יתאפשרו השימושים והתכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, עירום ואחסון של עודפי עפר, מתקנים למיון והשבחה כגון: נפות ומגרסות, אמצעים לבדיקות איכות לסוג החומר, שטחי התארגנות ולוגיסטיקה: משרדים, ביתן שומר, שירותי עובדים, דרך גישה, מאזני משקל, גדר, שער, תאורה, גנראטור לאספקת חשמל, קו מים ואמצעים להרטבה ולמניעת אבק כגון ממטרות.</p> <p>ו. היתר בניה לאתר ויסות / תחנת מעבר לפסולת יכול: <ol style="list-style-type: none"> 1. מפה מיצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל ביוב לעובדים. 2. שטח עירום העפר וגובהם המקסימלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'. 3. הסדרת פתרונות הניקוז, ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוץ למחוך שטח האתר. 4. סימון דרכי הגישה ופתרונות התנועה. 5. קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר. 6. הנחיות להשבת השטח לייעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש. 7. מסמך סביבתי, המפרט אמצעים למניעת מפגעים ומטרדי אבק ורעש, שיוכן לפי הנחיות ובאישור היחידה הסביבתית במועצה. </p> <p>ז. הנחיות סביבתיות להפעלת אתר ויסות זמני:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. האתר יגודר בגדר היקפית אטומה בגובה של לפחות 2.0 מ'. הכניסה לאתר תהיה דרך שער כניסה מבוקר. 	



	הוראות בזמן בניה	6.24
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>2. הפעלת האתר תחויב בעמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>3. מהדס הועדה יוכל לאשר עבודה בשעות הלילה לאחר שנבחנו ההיבטים הסביבתיים ונמצא שלא נגרמת הפרעה לשימושים סמוכים ולאקולוגיה.</p> <p>4. המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית האזורית יוכלו לחייב את מפעיל האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק, ולדרוש נקיטת אמצעים למזעור מפגעים כגון:</p> <p>5. אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות.</p> <p>6. סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון.</p> <p>7. טיאוט ושימוש בשרוולים.</p> <p>8. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.</p> <p>ח. אכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת האתר, בכפוף להנחיות מהדס הועדה.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר הויסות יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>5. הנחיות סביבתיות</p> <p>א. תחום שטח הבינוי לכיוון עין מסלע יגודר בצורה בולטת. לא תותר גישת כלי רכב מעבר לתחום זה, למעט עבודות פיתוח השצ"פ, בפיקוח אדרי' נוף.</p> <p>ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי הפסולת ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת ענני אבק מנסיעת כלי הרכב עליהם.</p> <p>ד. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ה. טרם תחילת העבודות ולאחר הקמת הגדר יבוצע תיעוד משותף ומצולם עם נציג קק"ל של קו המגע, למניעת פגיעה בקו היער ובעין מסלע.</p> <p>ו. תנאי לתחילת העבודות במסגרת התוכנית המחוזית יהיה הקמת גדר, בגבול החיצוני של שטח העבודה, הגובל בשטחים הפתוחים מצפון, למניעת של הידרדרות שפכי פסולת ועודפי עפר לשטח הפתוח.</p> <p>ז. יש לעדכן את רט"ג בכל פעם שיתגלה חלל קארסטי בזמן ביצוע העבודות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	הפקעות ו/או רישום	6.25
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
	היטל השבחה	6.26
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.27**סטיה ניכרת**

1. ההוראות בדבר תוספת עליית גג, בהוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ג' 6 ח', הינן מחייבות, וכל סטייה מהוראות אלו יהיו סטייה ניכרת.
2. הוראות בדבר חניה למגורים בסעיף 6.5 סעיף קטן ב' הינן מחייבות, וכל סטייה מהוראות אלו יהיו סטייה ניכרת.
3. מיקום המחסנים יהיה בקומות המרתף, לא תותר הקמת מתקני עזר מחוץ למרתף ומחוץ לתחומי קווי הבניין. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4. ההוראות בדבר אזור משותף בכל כניסה לבניין בסעיף 4.1 ב' סעיף קטן 4 א', ב', ג' הינן מחייבות, וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.
5. מספר הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
6. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לשיווק ופתיחת תיק למתן היתר בנייה בתאי שטח 101-106, 109-110, 120.	גמר העתקת קו המתח העליון או הטמנתו, וזאת באישור חברת החשמל, מחוז ירושלים.
2	תנאי להיתר בניה מעל 3,420 יח"ד ועד 4,400 יח"ד למתחם ב-2 (151-0434282), מע"ר ותוכנית זו (151-0380386) ועד 5,700 יח"ד נוספות במצטבר לכל הישוב.	א. השלמת ביצוע הרחבת כביש 60 לדו- מסלולי כולל הכפלת מנהרה, מצומת אל חאדר צפונה ב. השלמת הרחבת דרך מס' 375 לדו- מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון) בקטע שבין דרך מס' 60 לבין הכניסה המערבית לביתר עילית ג. רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית
3	תנאי להיתרי בניה מעל 4,400 יח"ד במתחם ב-2 (151-0434282), מע"ר, תוכנית זו (151-0380386) ועד 5,700 יח"ד נוספות במצטבר לכל הישוב.	הרחבת דרך 375 בקטע שבין ביתר עילית לבין צומת 375/386 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון)

7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנים מיום אישורה.