

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 606-0674911

כרמי גת 01- שינוי מיקום מסוף תחבורה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי מיקום של תאי שטח בייעוד מסוף תחבורה הנמצא בתחום תוואי צינור הגז ובהתאם - שינוי במיקום שצ"פ ומסחר, ללא שינוי בשטח ובזכויות הבנייה בכל ייעוד.  
לפי סעיף 62א(א)1 - איחוד וחלוקה, וסעיף 62א(א)4- קביעה ושינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כרמי גת 01- שינוי מיקום מסוף תחבורה

מספר התכנית

606-0674911

1.2 שטח התכנית

75.927 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
	קואורדינאטה X	178000
	קואורדינאטה Y	615250

### 1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרמי גת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7289	מוסדר	חלק	191	
7290	מוסדר	חלק	28-29, 44-46, 50, 54, 59, 62, 64	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2013	7303	6640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /9 /140. הוראות תכנית 02 /9 /140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	140 /02 /9
16/09/2013	256	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /9 /140 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /140 /02 /9



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב יער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב יער		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 32 20/06/2019	לאוניד צרניאק	19/06/2019	2	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תכנית תנועה	15: 55 16/07/2019	יעקב יער	16/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 07 14/10/2018	יעקב יער	14/10/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874771		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		ר.מ.י.	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318870	02-5318878	

(1) כתובת : בניין שערי העיר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב יער	765	יער-קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766		jaar@jaar.net
	מודד	לאוניד צרניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

שינוי מיקום תאי שטח בייעוד מסוף תחבורה, שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור ומסחר מפאת מעבר תשתיות גז במצב מאושר. ללא שינוי בשטח ובזכויות הבנייה בכל ייעוד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי מיקום של תא שטח בייעוד מסוף תחבורה.

שינוי בתצורת תא שטח בייעוד מסחר.

איחוד וחלוקת מגרשים בתאי שטח בייעוד שצ"פ, מסוף תחבורה מבנים ומוסדות ציבור, מסחר לפי סעיף 62א(א)1

קביעה ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

ללא שינוי בשטח הכולל ובזכויות הבנייה בכל ייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	601
מתקנים הנדסיים	1508
מבנים ומוסדות ציבור	801
שטח ציבורי פתוח	903 - 901
תחבורה	1101
דרך מאושרת	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחבורה	1101
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	801
ציר אופניים	מסחר	601
ציר אופניים	תחבורה	1101
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	801
ציר הולכי רגל	מסחר	601
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	901
ציר הולכי רגל	תחבורה	1101
קו גז	שטח ציבורי פתוח	902
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	902

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,727.53	12.22
מבנים ומוסדות ציבור	48,334.71	60.73
מסחר	7,231.92	9.09
מתקנים הנדסיים	90	0.11
שטח ציבורי פתוח	8,710.69	10.94
תחבורה	5,497.56	6.91
סה"כ	79,592.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,727.53	12.22
מבנים ומוסדות ציבור	48,334.71	60.73
מסחר	7,231.92	9.09
מתקנים הנדסיים	90	0.11
שטח ציבורי פתוח	8,710.69	10.94

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.91	5,497.56	תחבורה
100	79,592.4	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר, לרבות חנויות, אולמות תצוגה ומכר, סוכנויות ושירותי תקשורת ומוסדות פיננסיים ב. בתי אוכל ג. שירותים נלווים ד. בידור ופנאי ה. משרדים ו. תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים ח. רחבות, שטחים מרוצפים ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ט. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד	
הוראות	4.1.2
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בכל מקרה יובטחו לפחות 15% משטח תא-השטח פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי. 2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, לא כולל הגג ובהתאם לטבלת זכויות הבנייה שבסעיף מס' 5. 3. גובה המבנים לא יעלה על 10 מ' וימדד מגובה פני הרחוב במרכז תא השטח ועד לקצה העליון של הגג. 4. גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 5 מ'. 5. תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה, בשטח מירבי של 30% משטח הקומה כחלק משטחי הבניה המותרים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תתבצע עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. תותר חניה עילית בשטח כולל של לא יותר מ 15%- משטח תא-השטח. 3. חניה על-קרקעית תהיה מגוננת בהיקף של לא פחות מ 25%- מהשטח המיועד לחניה, עם מקומות לעצים ולא למנטים להצללת המכוניות. שטח החניה והגישה אליה ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב, וגבולותיו ייתחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה ייקבעו ע"י אדריכל העיר או נציגו. 4. שירותי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף. 5. תותר הקמת מרתף חניה בתכסית של עד 60% משטח תא-השטח, בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני ולנטיעת עצים בוגרים מעליו, וכן מתן אפשרות לחלחול בשטח של 20% משטח תא-השטח לפחות. 6. דרך הגישה לחניה והכניסה אליה תהינה בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה. 7. לא תותר חניה בחזית תא-השטח הפונה לדרך מס' 3 בתכנית זו. 8. תותר חניה בקו בניין אפס בגבול עם תא-שטח מס' 801.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תכנית בינוי לתא שטח 601 תקבע זכות מעבר להולכי רגל לטובת הציבור, במטרה לאפשר את המשך ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים בין מסוף התחבורה והשדרה. המעבר יהיה ברוחב 6 מ' לפחות ותתאפשר נגישות מלאה לנכים.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. לקירות ולגגות, כולל לחניה מקורה, יותרו חומרי גמר אבן טבעית או מלאכותית, אריחי קרמיקה או סיליקט, טיח, זכוכית, בטון, או חומרים עמידים אחרים באישור הועדה המקומית. 2. גגות - הגגות יהיו שטוחים. תותר הקמת ארובות, אנטנה מרכזית לכל בניין, מתקני מיזוג אוויר, קולטי שמש וכד', ובתנאי שאלה יקבלו טיפול אדריכלי הולם בחזיתות הבניינים ויעמדו בתקני התברואה הקיימים.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תחנות גנרטורים למקרי חירום, מתקנים טכניים, מתקן חיבור ניטורי צרכן למים, תשתיות הנדסיות ומתקנים הנדסיים על ותת קרקעיים</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>מגבלות הבניה סביב המתקנים ההנדסיים ייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בתא שטח 1508 ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה עבור חברת חשמל. 2. במידה ובסופו של דבר לא יהיה צורך בבנית תחנת טרפו, המגרש יפתוח כשצ"פ בהמשכו של השצ"פ הצמוד אליו. 3. התחנה במגרש תבנה כמבנה עילי או תת קרקעי לפי הנחיות הועדה המקומית וחברת החשמל. 4. תותר הקמת המבנה בקו בניין " 0". 5. המרחק בין עיקר התחנה למגרש בכל יעוד למעט שצ"פ יהיה 3 מטר, ולמבנה בכל יעוד 6 מטר. 6. הועדה המקומית רשאית לקבוע מי מהמגרשים הפרטיים יחוייב בבנית תחנות הטרנספורמציה בתיאום עם חברת חשמל לצורך הספקת חשמל לדירה ליעודי הקרקע השונים.  ב. תחום מגבלות בניה מגבלות הבניה סביב המתקנים ההנדסיים ייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>א. מוסדות חינוך ותרבות על מתקניהם, לרבות מגרשי ספורט</b></p> <p>ב. בתי ספר</p> <p>ג. גני ילדים ומעונות יום</p> <p>ד. מוסדות קהילתיים</p> <p>ה. אולמות ספורט</p> <p>ו. מגרשי ספורט וטניס</p> <p>ז. בריכות שחיה</p> <p>ח. גני משחקים</p> <p>ט. שטחים פתוחים</p> <p>י. מבני מנהלה וחוגים</p> <p>יא. בתי כנסת ושירותי דת</p> <p>יב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים</p>	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יג. מגרשי ומתקני חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד                      יד. תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שילוב שימושים:</p> <p>1. תותר בניית בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים, דוגמת שילוב גן ילדים עם בית כנסת, בית ספר ואולם מופעים וכדומה.</p> <p>ב. הקצאת מגרשים:</p> <p>1. בתא-שטח מס' 801 תוקם קריית חינוך שתכלול 2 בתי ספר יסודיים, בית ספר על-יסודי ומתנ"ס בשילוב קאנטרי קלאב.</p> <p>ג. בינוי ופיתוח:</p> <p>1. גובה הבניה יהיה לפי טבלת זכויות הבניה שבהוראות תכנית זו.                      2. תותר הקמת מרתף כמשמעו בחוק התכנון והבניה.                      3. בכל מקרה יובטחו לפחות 20% משטח תא-השטח פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.</p> <p>ד. הנחיות לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי</p> <p>1. תוכן תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי אחת, אשר תקבע את העמדת המבנים, נפחי הבניה, שטחים פתוחים, חזיתות המבנים ואת חומרי הגמר.                      2. מבנה המתנ"ס יישען על הציר המרכזי המוזכר לעיל. מגרש חניה עבור שימוש זה יהיה בסמוך למגרש החניה של המרכז המסחרי.                      3. במחצית תא-השטח הפונה לכביש מס' 40 ימוקמו כל מגרשי הספורט, לרבות מגרשי כדורגל, כדורסל, טניס ובריכת שחיה.                      4. מגרש חניה עבור המשתמשים בשטחי הספורט ימוקם בקצה הצפוני של תא- השטח בסמוך לחלקה 34.                      5. גידור מוסדות החינוך יוצמד למבנים במידת האפשר ויאפשר נגישות בלתי מופרעת למרבית השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות חלק ממגרשי הספורט.                      6. תותר הקמת מרתף חניה בכפוף לטבלת זכויות הבניה שבהוראות תכנית זו. הקמת המרתף תותר בתנאי שיובטחו התנאים לפיתוח גנני ולנטיעת עצים בוגרים מעליו, וכן מתן אפשרות לחלחול בשטח של 20% משטח תא-השטח לפחות.                      7. מסוף אוטובוסים/מוניות, כמסומן בתשריט ע"י סמל "מסוף אוטובוסים/מוניות" תמוקמה לאורך דרך מס' 13 תחנות הסעה לתלמידים, תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים בתחבורה ציבורית ועמדות עצירה לרכב פרטי המוריד תלמידים.</p> <p>ה. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. כל חזיתות המבנים תהיינה ייצוגיות.                      2. לקירות ולגגות, כולל לחניה מקורה, יותרו חומרי גמר אבן טבעית או מלאכותית, אריחי קרמיקה או סיליקט, טיח, זכוכית, בטון, או חומרים עמידים אחרים באישור הועדה המקומית.                      3. מצללות - תותר הקמת מצללות (פרגולות) בכפוף לתקנות התכנון והבניה התשכ"ט - 1968 .</p> <p>ו. בריכות שחיה:</p> <p>1. תותר הקמת בריכות שחיה, בכפוף לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. אחסנה וטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.</p> <p>3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ז. מטרדי רעש:</p> <p>1. התכנון האדריכלי של מבני הציבור במגרשים ילוו על ידי יועץ אקוסטיקה.</p> <p>2. תוגש למשרד להגנת הסביבה חוות דעת אקוסטית על מפלס רעש הרקע הצפוי בתוך המבנים עקב תנועת כלי הרכב מדרך ארצית 40.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------

4.4.1	שימושים
	<p>א. נופש ונוי</p> <p>ב. שטחים מגוננים ונטועים בפיתוח אינטנסיבי</p> <p>ג. שטחים טבעיים נטועים בפיתוח אקסטנסיבי</p> <p>ד. מדרכות ושדרות מגוננות</p> <p>ה. רחבות מרוצפות</p> <p>ו. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב חירום</p> <p>ח. מגרשי משחקים ומתקני ספורט לא מגודרים, לרבות כיכרות ורחבות המשרתות מטרות אלה</p> <p>ט. אזורי ישיבה, משחק וביילוי יומי</p> <p>י. פרגולות והצללה</p> <p>יא. ריהוט, שילוט ותאורת רחוב</p> <p>יב. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה בלבד</p> <p>יג. מקלטים ומחסות ציבוריים תת-קרקעיים עפ"י הנחיות פיקוד העורף</p> <p>יד. פיסול חוצות</p> <p>טו. תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים</p> <p>טז. מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה</p> <p>יח. שטחי ניקוז</p>



4.4.2	הוראות
-------	--------

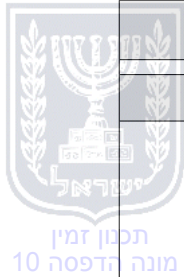
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. עבודות בשטח ציבורי פתוח תהינה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו. תכנית הפיתוח לשצ"פים תראה את כל הפיתוח המותר, לרבות מתקנים, ריצופים, שבילים ושטחי גינון.</p> <p>2. לא יהיו בתאי-השטח בייעוד שצ"פ שטחים מבונים סגורים, למעט פרגולות, מקלט ציבורי תת-קרקעי ומתקני תשתית הנדסית, באם יידרש.</p> <p>3. השימוש העיקרי של תא שטח 901 יהיה שדרה מגוננות, אסורה כל בניה בשטחים אלה פרט לריהוט רחוב ולתאורה.</p> <p>4. יותרו כניסות לכלי רכב למגרשים הסמוכים.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) בתוך קווי הבניין, בכפוף לתקנות התכנון והבניה התשכ"ט 1968.</p> <p>6. ינטעו עצי צל שקוטר צמרתם לא יפחתם-6 מ'ץ המרחק בין העצים לא יעלה על קוטר צמרתם כעץ בוגר.</p> <p>7. תא-שטח 902 :</p> <p>א. יתוכנן כחלק מתכנית פיתוח ועיצוב נופי אחת כוללת הממשיכה מערבה לאורך כביש 35 ולפי תכנית 1/140/02/9.</p> <p>ב. השימוש העיקרי יהיה שטח פתוח כולל סוללה אקוסטית וציר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. כל בינוי בתא שטח זה (למעט פרגולות, הצללה, ריהוט רחוב ותאורה), במידה ויעלה הצורך לפי פיקוד העורף, יהיה תת-קרקעי, וישולב בתכנון.</p> <p>ד. בתא שטח זה תובטח הקמת סוללה אקוסטית לאורך דרך 40 ודרך 35. הקמת הסוללה תבטיח חיץ אקוסטי בין הדרכים</p> <p>הארציות לבין בתי המגורים. הסוללה האקוסטית תתוכנן ע"י יועץ נוף ותעמוד על גובה של כ- 5 מ'. הסוללה תשלב לכל אורכה מסלול המשכי להולכי רגל ולרוכבי אופניים, פינות ישיבה מוצללות ומתקני משחק לא מגודרים ותהיה נטועה ומגוננת. הקמתו של חיץ אקוסטי כאמור תושלם לפני איכלוס בית הספר.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>1. בתא-שטח מס' 901 ניתן יהיה לקבוע בעת הוצאת היתר בניה ולאחר קביעת המיקום המדויק של שטחי החניה בתאי-השטח 601 ו 801- הסמוכים, זכות מעבר לציבור לצורך גישה לשטחי החניה הללו לפי סימון זיקת הנאה למעבר ברכב המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתא-שטח מס' 902 ניתן יהיה לקבוע בעת הוצאת היתר בניה ולאחר קביעת המיקום המדויק זכות מעבר לרכב שרות לצורך גישה חלקה 51)תחנת שאיבה) לפי סימון זיקת הנאה למעבר ברכב המסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. השטח שיסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב יפותח ע"י בעל תא-השטח הסמוך שאליו מתייחסת זכות המעבר, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ויתוחזק ע"י העיריה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בתא-שטח מס' 902 באזור המסומן בתשריט בין קוי הבניין של רצועת הגז, תחולנה הוראות תמ"א 37 /א/ 1 החלות על תחום סקירה.</p> <p>2. בתאי-שטח מס' 901 ו 902- בתחום קווי בניין מרצועת צינור גז, תחולנה הוראות תמ"א 37 /א/ 1 החלות על קווי בניין.</p> <p>3. תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת הצינור וזאת בהתאם לצו הבטיחות לגז הטבעי.</p>
4.5	<b>תחבורה</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסוף תחבורה המיועד להסעות תלמידים והסעות מאורגנות לציבור הרחב</p> <p>ב. ביתן שוער</p> <p>ג. משטחי חניה</p>



4.5	תחבורה
	<p>ד. תחנות הסעה ורציפים</p> <p>ה. מבני משרדים שירותים</p> <p>ו. דרכי גישה</p> <p>ז. מדרכות</p> <p>ח. תשתיות הנדסיות ומתקנים טכניים</p> <p>ט. נטיעות וגינון</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מסוף התחבורה הכולל יכול לכולל מגרש חניה פתוח עם חניות לאוטובוסים ויבנה מעל מפלס הקרקע.</p> <p>2. עבודות בינוי ופיתוח בשטח תהיינה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>3. בכל מקרה יובטחו לפחות 20% משטח תא-השטח פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תתבצע עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. דרך הגישה לחניה תהיה בהתאם להנחיות לתכנון חניונים של משרד התחבורה.</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. כבישים</p> <p>ב. גשר מעבר עילי</p> <p>ג. מדרכות</p> <p>ד. חניות</p> <p>ה. שבילים</p> <p>ו. מסלולים לרוכבי אופניים</p> <p>ז. נטיעות וגינון</p> <p>ח. ריהוט, תאורה ושילוט רחוב</p> <p>ט. תעלות ניקוז</p> <p>י. מעבר תשתית תת-קרקעית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז וכדומה</p>
4.6.2	הוראות





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
									שטחי בניה סה"כ	עיקרי				שרות	עיקרי
0	5	5	5	1	4	16	40	53000	19272	4818	4818	24092	48334.71	801	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	2	10		6344	3245	360	360	2379	7231.92	601	מסחר
0	0	0	0					45			9	36%	90	1508	מתקנים הנדסיים
												(1)	2812.6	901	שטח ציבורי פתוח
												(2) 12	5898.09	902	שטח ציבורי פתוח
								8427			272	8155	5497.56	1101	תחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערה ברמת הטבלה:

- התכנית אינה כוללת בינוי, ניתן לדרוש תכנית בינוי כמופיע בסעיף 6.1 גם עבור מסוף החבורה

- קווי בניין יכולים להיות 0 למטרות חניה ומתקנים טכניים בלבד, בהתאם לתכנית הבינוי. במקרה של סתירה בין סימון קווי הבניין בתשריט לבין הוראת הרוזטות, יקבעו קווי הבניין המסומנים בתשריט.

- שטחי השירות ישמשו לממ"ד ולחניה מקורה

- האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו והנחיות פיקוד העורף.

(2) עבור ביתן שומר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תכנית בינוי**

- א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח. התכנית תערך בקני"מ 1: 500 (א) בכל קני"מ אחר לבחירת מהנדס הועדה המקומית), על רקע מפת מדידה מצבית (כמפורט בסעיף 6.19) והיא תכלול:
- 1) חלוקה לתאי-שטח
  - 2) העמדת מבנים
  - 3) פירוט גובה מבנים
  - 4) פירוט קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
  - 5) תכנית הסדרי תנועה וחניה
  - 6) דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה
  - 7) מפלסי הכניסה לבניינים ( 0.00 )
  - 8) מיקום כניסות רכב פרטי
  - 9) מיקום חניות בתחומי תאי-השטח
  - 10) מערכות תשתית הנדסית
  - 11) הנחיות לגדרות, פילרים ופיתוח
  - 12) נטיעות לאורך המדרכות
  - 13) גינון עקרוני, כולל שטחים ציבוריים פתוחים
  - 14) פתרון איסוף אשפה מתואם עם מח' איכות הסביבה ברשות המקומית.
  - 15) פרטים נוספים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- ב. כחלק מתכנית בינוי ופיתוח למתחם, תוגש תכנית תנועה ותחבורה לאישור רשות התמרור המקומית ו/או המרכזית.
- ג. היתרי הבניה לכל עבודות פיתוח השטח, בשטחים הציבוריים והפרטיים יוצאו לפי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו.
  - ב. הגשת תכנית לביצוע חיץ האקוסטי על ידי סוללת עפר בגובה של 5 מ' וכן הכללת כל האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי של חזיתות וקומות בודדות בפני רעש כביש מס' 40.
  - ג. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד-בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. בבקשה להיתר בניה יסומן חיבור לביוב העירוני.
  - ד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בסעיף 6.7.
  - ו. תנאי למתן היתר בניה לדרך הוא הכנת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לדרך. בתכנית זו יש לוודא השתלבות הכביש בתכנון השטחים שלידו ובפרט בתכנון שטחי פארק ושצ"פים.
  - ז. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון כולל לניקוז תא-השטח, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה

	<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>וגג סככת החניה. ח. תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. ט. היתרי הבניה בשטח למסחר, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור וספורט ונופש, יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות. י. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.</p>	
	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>א. תנאי להוצאת היתרי איכלוס יהיה ביצוע קטע החייץ האקוסטי וכן התקנת כל האמצעים הנדרשים כמיגון דירתי (במידה ונדרש כך). ב. פיתוח החלק היחסי של הפארק הצמוד למתחם. ג. הבטחת גינון על 20% משטח המגרש. נטיעת עצים במגרשים. <b>6.4 הוראות בינוי</b> א. כל קווי התשתית (למעט מתקנים סלולריים) וחבורי מערכת תשתית - לרבות מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז, וכו' יהיו תת-קרקעיים על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, למעט מקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית כי מטעמים מיוחדים שירשמו, לא ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ב. בגג שטוח - גובה המעקות עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שישמר הגובה המירבי המותר של המבנה. ג. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויין, מתלי כביסה וכדומה, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה. ד. גובה מירבי למתקנים על הגג - 3 מ' מעל הגג הבנוי. ה. גובה ארובה - 3 מ' מעל למפלס הגבוה בגג. ו מפלסי הבניה, חומרי הבניין יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מאושרת בועדה המקומית. ז. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל וכו', בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. ח. בחזיתות הבניינים ובמבני הגדרות, ישולב שלט עם שם הרחוב ומספר הבית. עיצוב השלט יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>א. החניה תתבצע עפ"י תקן חניה ארצי או מקומי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. ב. פתרונות החניה ינתנו בתחום המגרשים. <b>6.6 איכות הסביבה</b> א. תפעול וניהול סביבתי: (1) תחזוקת כל השטחים ומתקנים הציבוריים תהיה באחריות הרשות המקומית או שלוחיה. ב. שימושים מותרים: (1) בתחום התוכנית יותרו כל השימושים העומדים בדרישות התכנוניות, בטכנולוגיות ובהוראות דיני איכות הסביבה.</p>	



6.6	איכות הסביבה
	<p>2) בתחום התכנית מותרת הפעלת כל האמצעים הטכנולוגיים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3) ביצוע התשתיות ההנדסיות הינו תנאי לשימוש והפעלת שימושי הקרקע.</p> <p>ג. שימושים אסורים:</p> <p>במקומות בהם ייתכן שימוש בדלק בנפח העולה על 100 מ"ק לשנה יש לפעול בהתאם למפורט בסעיף 29 תמ"א 34 /ב/ 4.</p> <p>ד. מסמך סביבתי ובדיקת השפעות סביבתיות:</p> <p>מוסד תכנון רשאי לדרוש מסמך סביבתי או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.</p>

6.7	חשמל																	
	<p>א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. מערכות תשתית החשמל יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>ב. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. פילרים:</p> <p>1) פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתיאום עם חברת החשמל, תוך עמידה בדרישות הקרינה. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.</p> <p>2) העמדת הפילרים וסימונם יהיה כחלק מתכניות הבינוי שיוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>3) פילרים עבוד יח"ד צמודי קרקע, יותקנו כשקועים בחזיתות המגרשים בתיאום עם חברת חשמל ויהיו חלק מתכניות הבינוי של יעוד קרקע זה שיוגש לוועדה המקומית.</p> <p>ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="414 1612 1260 1859"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע</td> <td>-</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע</td> <td>-</td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל, בשטח פתוח, בכל מקרה של הקמת בניין במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבין תכנית שינוי היעוד כאמור.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p>			סוג קו החשמל	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע	-	20 מ'	קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע	-	35 מ'
סוג קו החשמל	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																
קו מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'																
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'																
קו מתח עליון 161 ק"ו קיים או מוצע	-	20 מ'																
קו מתח עליון 400 ק"ו קיים או מוצע	-	35 מ'																

חשמל	6.7
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3- מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ 0.5- מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10- מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. הבניה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל.</p>	



פסולת בניין	6.8
<p>עודפי חפירה ומילוי:</p> <p>א. חובת המיחזור בתכניות הכוללת בניה בהיקף "מבנה גדול": כל היתר של מבנה למגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבנייה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבנין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בתכנית הבינוי המהווה תנאי להיתר בניה יוצג האיזון בין חפירה ומילוי בבצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>2. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</li> <li>4. הועדה המקומית/רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר להגנת הסביבה.</li> </ol> <p>ג. תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהיעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חפירה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חפירה מפרויקט אחר.</li> <li>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.</li> <li>3. מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</li> <li>4. תחול חובה לפינוי פסולת מוצקה / פסולת בנין למטמנה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol> <p>ד. לא ינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה למטמנה מאושרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר הבניה לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>2. הצבת דרישה בהיתר הבנין לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</li> <li>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההסדר לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</li> <li>4. בכל מקרה שבהיתר הבניה יובהר שחסר איזון בין חפירה ומילוי יוצג בהיתר הבניה והפיתרון להעברת עודפי החפירה והמילוי.</li> </ol>	



פסולת בניין	6.8
<p>ה. פסולת - פינוי אשפה :</p> <p>1) פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בנייה.</p> <p>2) מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום עם הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תא-שטח, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח תא-השטח ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>3) יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>4) הצבת מתקנים לעיל תבוצע בתחומי תאי-השטח, או במקום אשר ייקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>5) מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית בינוי ופיתוח המתוארת בסעיף 6.1 .</p> <p>6) יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.</p> <p>ג. תכניות המים יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. הכל עפ"י תכנית סניטרית שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ביוב :</p> <p>א. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן הטיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התכנית. בתחום התכנית אסור לחבר מערכות ניקוז מי גשם למי הביוב.</p> <p>ב. הנחת קווי מים שאינם לשתייה בסמוך לקווי מי שתייה ובניית תחנת שאיבת השפכים יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ואישורם.</p> <p>ג. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.</p> <p>ד. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>ה. כל מבנה בתחום תוכנית זו יחובר למערכת ביוב מרכזית.</p> <p>ו. בבקשה להיתר בניה יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד). באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום תאי-השטח הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.</p> <p>ז. כל תקרות שוחות הביוב בתוך תא-השטח תהיינה גבוהות ב 20- ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של תא-השטח.</p> <p>ח. מפלס רצפה מבוזבת יהיה גבוה ב 20- ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה</p>	



**6.9**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מתחברת מערכת הביוב של אותה ריצפה.

ניקוז:

ניקוז וטיפול במי נגר עילי

א. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. עודפי מי נגר משטחים פרטיים יופנו לאזורי חלחול לקרקע, על מנת לצמצם הצטברות מי נגר בכבישים.

ג. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי תאי שטח, באופן המגביר את החלחול לקרקע והעשרת מי התהום בכל תא שטח.

ד. בכל תא שטח יישמר שטח מחלחול (לא בנוי) בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש.

ה. מערכת הניקוז תחובר למערכת הניקוז הטבעית הקיימת.

ו. בתכנית פיתוח השטח ישולב ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום תאי-השטח הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

ז. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ו/או יבוצעו כך שיתאפשר פיזור של מי הנגר לשטחים הירוקים.

ח. אין להעביר מי ניקוז מתא-שטח לתא-שטח הסמוך לו.

ט. מערכת ניקוז תת קרקעית במובל סגור, תתוכנן למניעת היווצרות מטרדים סביבתיים.

י. עודפי מים מתאי השטח למגורים יופנו לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי הצפה וחלחול. יא. סביב המגרשים יתוכנן קיר נקיון בגובה עד 0.5 מ'.

יב. ניקוז גגות יתוכנן ככל האפשר דרך שטחים ירוקים שמסביב בניין.

יג. מגרשי חניה עיליים ירוצפו באבנים משתלבות בשילוב עם שטחים ירוקים על מנת להגדיל את החלחול.

יד. ניקוז סככת החניה יכוון לתוך תא-השטח שאליו שייכת הסככה.

טו. תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה תכנית לשימור מי גשמים שתכלול התייחסות להיבטים הבאים:

(1) התייחסות לאגני היקוות במעלה התכנית, במורד התכנית, ולאגני היקוות השכנים.

(2) בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים על ידי שמירת שטח מחלחול ולא בנוי בהיקף של כ- 30%-15%. השטח המחלחול יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.

(3) מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחול.

(4) במגרשים בהם לא ניתן יהיה להבטיח התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי, אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.

(5) אין כאמור לעיל, כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז, לקליטת עודפי מי נגר בזמנים סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המייעדת לקליטת מי הגשם.

**קווי בנין**

**6.10**

בתא-שטח מס' 902 קיים סימון קוי בניין למגבלות בניה, תחולנה הוראות תמ"א 37 /א/ 1 החלות על תחום סקירה של צינור הגז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>כוחה של הועדה המקומית היא 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><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. קווי טלפון ותקשורת יהיו תת-קרקעיים. ב. 1) פלרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות תקשורת יותקנו כשקעים במגרשים בכל יעוד באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתיאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות הקרינה. השטח שמתחת לפלרים יופקע מהבעלים הפרטיים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי. 2) העמדת הפלרים וסימונם יהיה כחלק מתכניות הבינוי שיוגשו לועדה המקומית. 3) פלרים עבוד יח"ד צמודי קרקע, יותקנו כשקועים בחזיתות המגרשים בתיאום עם חברות התקשורת ויהיו חלק מתכניות הבינוי של יעוד קרקע זה שיוגש לועדה המקומית. 4) פלרים לתקשורת בחזיתות תאי-השטח יוקמו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח (כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית זו) שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>חלוקה ורישום יהיו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי הציבור עפ"י 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.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לעת בקשה להיתר בניה, ישקול מהנדס התכנית את הצורך להכנת סקר תגובת אתר למבנים ציבוריים כפי שהם מוגדרים בטבלה 4 בגיליון תיקון מס' 3 לת"י 413 (סעיף 9 נספח ב').</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר.