

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0434829

שכונה ה' 1, שינוי לתכנית דמ"ז 1

ירושלים

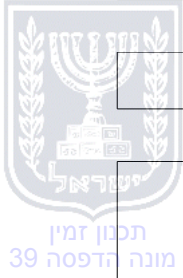
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית מצויה בתחום העיר בית שמש, מזרחית לכביש 3855, דרומית לשדרות נהר הירקון שטח התכנית המצרפי הינו כ-150 דונם.

תחום התכנית חל על שכונת ה' 1 ברמת בית שמש אשר אושרה בשנת 2014 מכח תכנית מס' 102-0055277.

מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של חטיבות קרקע נקודתיות בהם התגלו קברים אשר מונעים את מימוש התכנון המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שכונה ה' 1, שינוי לתכנית דמ"ז 1

מספר התכנית 102-0434829

1.2 שטח התכנית 148.475 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 בית שמש

קואורדינאטה X 200434

קואורדינאטה Y 622839

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על שטחים בדרום וצפון שכונה ה' 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ה' 1, דרום מזרח בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34574	לא מוסדר	חלק	38, 68	67, 84
34575	לא מוסדר	חלק	2-4, 11, 21-26, 37, 39, 41, 43, 54-56, 61, 63, 71, 73-74, 78	57, 79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
34574	34292
34575	34292

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
102-0055277	332, 234, 232, 228, 213, 210, 117, 115, 113, 111, 100 - 337, 348, 351, 364, 389 - 391, 406, 407, 505 - 506, 805, 609

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
102-0055277	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0055277	7294	8265	28/06/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/11/2019	ברני גטניו	15: 59 20/11/2019	נספח מס' 1 : מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	18/02/2020	מיכאל וינד	16: 55 18/02/2020	נספח מס' 2א' : נספח בינוי ופיתוח.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	17/11/2019	מיכאל וינד	08: 32 20/11/2019	נספח 2ב' : חזיתות וחתכים עקרוניים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	21/01/2020	מרק רנדר	12: 44 21/01/2020	נספח מס' 3 : תנועה וחניה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	10/11/2019	גיקי סווידי	17: 24 17/11/2019	נספח מס' 4 : תשתיות ביוב ומים	לא
דו"ח סביבה	רקע	1: 500	10	20/11/2019	אסנת ארנון	10: 34 20/11/2019	נספח מס' 5 דו"ח סביבתי : בדיקת הצללות	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מחוז י-ם	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		EylonB@moch.gov.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	מרק רנדר		אמאב תחבורה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-7549954		amav@amav.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מהנדס אזרחי - מתכנן תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	גיקי סווידי		לביא נטיף מהנדסים ויועצים בע"מ	אזור	(1)	3	03-7584785	03-5584524	Jacky@lavi-natif.co.il

(1) כתובת: -



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה להמרה	דירה להמרה: דירת מגורים המצויה בקומת הכניסה של בנין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר ומשרדים, בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

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 המסגרת התכנונית המאושרת באופן שיאפשר מימוש זכויות מאושרות והוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע המאושרים.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת מס' יח"ד.
4. קביעת שטחים מרביים לבניוי.
5. קביעת קווי בנין חדשים.
6. ביטול דרך.
7. קביעת מס' הקומות במרבי בכל תא שטח.
8. קביעת הוראות בנוגע לזיקות הנאה.
9. קביעת הוראות סטיה ניכרת.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת שלביות לביצוע התכנית.
12. קביעת הוראות הפקעה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2 - 6
מגורים ג'	1
מתקנים הנדסיים	280
מבנים ומוסדות ציבור	100 - 103
שטח ציבורי פתוח	300 - 303
ספורט ונופש	500 - 502
פארק / גן ציבורי	200, 201, 701
מרכז תחבורה	900
דרך מאושרת	820, 821
דרך מוצעת	830 - 834
דרך ו/או טיפול נופי	835, 836
שביל	600 - 602
מגורים מסחר ותעסוקה	10, 11
מסחר ותעסוקה	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	103
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	2 - 4
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	201
דרך / מסילה לביטול	שביל	600, 601
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	300, 301
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	10, 11
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	10, 11
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	820
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	2, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	10, 11
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	9
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	601
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	36,079	24.30
מבנים ומוסדות ציבור	55,303	37.25
מגורים א'	932	0.63
מגורים ב'	14,971	10.08
מגורים ג'	6,466	4.36
מסחר ותעסוקה	8,336	5.61
מרכז תחבורה	2,510	1.69
ספורט ונופש	9,736	6.56
פארק / גן ציבורי	5,524	3.72
שביל	1,521	1.02
שטח ציבורי פתוח	7,096	4.78
סה"כ	148,474	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,124.55	0.76
דרך מאושרת	29,204.79	19.67
דרך מוצעת	3,626.05	2.44
מבנים ומוסדות ציבור	38,776.46	26.12
מגורים ב'	27,207.15	18.32
מגורים ג'	1,995.44	1.34
מגורים מסחר ותעסוקה	7,696.52	5.18
מסחר ותעסוקה	5,015.17	3.38
מרכז תחבורה	2,511.43	1.69
מתקנים הנדסיים	61.75	0.04
ספורט ונופש	12,384.59	8.34
פארק / גן ציבורי	6,848	4.61
שביל	1,218.01	0.82
שטח ציבורי פתוח	10,804.39	7.28
סה"כ	148,474.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מס' הבניינים המזערי יהיה יהא לפחות 80% ממספר הבניינים המוצגים בנספח מס' 2 "בינוי ופיתוח". ב. המרחק המזערי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 6.0 מ'. ג. המרחק המזערי בין מבנה מגורים למבני שנאים יקבע עפ"י הנדרש לעת הוצאת ההיתר ולא יפחת מהמצוין בנספח מס' 2 - נספח בינוי ופיתוח. ד. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיו"ב. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה. ג. מסחר קמעוני לטובת תושבי השכונה בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית". ד. דירות להמרה בקומת הקרקע כהגדרתן בתכנית זו וכמסומן במגרשים שצוינו לכך בנספח הבינוי והפיתוח.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה ח. זיקת הנאה : 1. השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1 כ"זיקת הנאה " הנו לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 1 ומגרש המגורים המאושר הגובל ממערב (תא שטח מס' 335 בתכנית דמ"ר 1 המאושרת), למטרת הליכה ברגל או נסיעה ברכב, ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר. 3. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ 6 מ' לכל אורכה.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. בתאי שטח מס' 10-11 בבניינים המסומנים בנספח הבינוי במספר 1 : א. תעשיה עתירת ידע לסוגיה. ב. משרדים. ג. מסחר קמעונאי ובתי אוכל במפלס הרחוב. ד. מרפאות ומכוני מחקר. ה. חדרי שנאים תת קרקעיים.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

1. מוסדות חינוך להשכלה גבוהה כגון מכללות.

2. בתא שטח מס' 10 בבניינים המסומנים בנספח הבינוי במספרים 2-4 :

א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.

ב. מסחר ותעסוקה במפלס הרחוב.

ג. חדרי שנאים תת קרקעיים.

3. בתא שטח מס' 11 בבניינים המסומנים בנספח הבינוי במספרים 2-3 :

א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.

ב. חדרי שנאים תת קרקעיים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. השטח הפונה לכיוון דרום מערב ומסומן בתשריט בקו סגול בתאי שטח 10-11 יפותח כחזית פעילה ויכלול שימושי מסחר ותעסוקה בלבד וזאת במפלס הרחוב בקומה הכניסה.

2. גובה החזית הפעילה בחזית הרחוב לא יפחת מ 5 מ'.

3. שטחי הבניה כוללים גם שטחי הפרדה סניטרית ומערכות אשר ימוקמו מעל השימושים בקומת הכניסה מהרחוב.

4. תותר הקמת סטיו.

5. אם יוקם סטיו, מידותיו המזעריות יהיו ברוחב 4 מ' ובגובה 5 מ' והרווח שבין העמודים בחזית הפונה לרחוב לא יקטן מ 3- מ' ולא יעלה על 4.5 מ'.

6. בשטח הסטיו תהא זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהיא.

7. בהיתר יפורטו פרטי בניה של החזית בקנ"מ 1:50.

8. גובה רצפת המעבר הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה חזית תא השטח, בהמשך לה ומאותם חומרי ריצוף.

9. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מטר בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיו"ב. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.

ב

זיקת הנאה

1. בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 10-11 כ-"זיקת הנאה" תהא זכות מעבר רגלית לציבור ללא מגבלה כל שהיא, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר.

2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 7.0 מ' לכל אורכה.

4.4

מסחר ותעסוקה

4.4.1

שימושים

א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.

ב. משרדים.

ג. מסחר קמעונאי ובתי אוכל במפלס הרחוב.

ד. מרפאות ומכוני מחקר.

ה. חדרי שנאים לחשמל.

ו. אולמות שמחות וכנסים.

ז. מוסדות חינוך להשכלה גבוהה כגון מכללות.





מסחר ותעסוקה	4.4
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח א. השימוש למסחר יהיה במפלס הרחוב בלבד. ב. גובה החזית המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ' 5 מ'. ג. תותר הקמת סטיו. ד. אם יוקם סטיו, מידותיו המזעריות יהיו ברוחב 4 מ' ובגובה 5 מ' והרווח שבין העמודים בחזית הפונה לרחוב לא יקטן מ' 3- מ' ולא יעלה על 4.5 מ'. ה. בשטח הסטיו תהא זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהיא. ו. בהיתר למגרש מסחר ותעסוקה יפורטו פרטי בניה של החזית בקנ"מ 1: 50. ז. גובה רצפת המעבר הציבורי יהיה בגובה המדרכה הצמודה חזית תא השטח, בהמשך לה ומאותם חומרי ריצוף. ח. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מטר בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיו"ב. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.	א
מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
מבנה שנאים	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח בתא שטח מס' 280 ימוקמו שנאים במבנה סגור בלבד.	א
מבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
א. מבנים לצרכי חינוך ו/או ציבור. ב. מבנים ומוסדות לצרכי תרבות ופנאי. ג. בתי כנסת. ד. גני ילדים. ה. מקוואות. ו. מתקני משחקים, מתקני ספורט. ז. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בנייני ציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. ח. תשתיות תת קרקעיות. ט. עירום זמני של עודפי עפר. י. בריכת שחיה משולבת מתנ"ס בתא שטח מס' 102. י"א. מסחר בתא שטח מס' 102 בהיקף המפורט בטבלה מס' 5	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מסותתת. השימוש באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ.	א



מבנים ומוסדות ציבור	4.6
הוראות פיתוח א. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. ב. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים. כמו כן רשאית הוועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/המגרשים והבניינים או בתוכם.	ב
ספורט ונופש	4.7
שימושים	4.7.1
1. כל השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח 2. מתקני ספורט ומשחק ציבוריים 3. מלתחות ובתי שימוש ציבוריים 4. קיוסק בהיקף המפורט בטבלה 5 בתא שטח מס' 500 5. מתקנים הנדסיים	
הוראות	4.7.2
בינוי ו/או פיתוח 1. בתאי שטח 500-502 יפותחו מתקנים ומרחבי פעילות למטרות ספורט ופנאי. 2. תאורה בתא שטח מס' 501 תתוכנן באופן שיצמצם אפשרות "זיהום-אור" למבני המגורים הסמוכים.	א
פארק / גן ציבורי	4.8
שימושים	4.8.1
א. נטיעות, גינון. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. ספסלי גן ושולחנות גן, פתרונות הצללה. ד. תאורה. ה. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ז. מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים. ח. מערכות השקיה. ט. קיוסק. י. שירותים ציבוריים, מחסן וסככות צל. - יא. חניה לטובת משתמשי הפארק.	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח 1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות	א



4.8	פארק / גן ציבורי
	בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. 2. יותר הקמת מתקן הנדסי תת קרקעי בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר. 3. בשטחי הפארק / הגן הציבורי ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים בהתאם להנחיות מהנדס/ת המועצה המקומית. 4. בתא שטח מס' 200 תותר הקמת קיוסק בשטח כולל של 50 מ"ר. 5. בתא שטח מס' 701 תותר גישת רכב וחניה למבקרים בשטח הפארק הרובעי.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר הבניה לתחנת שנאים יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.

4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. ד. תאורה. ה. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ז. מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים. ח. מרכז מבקרים באתר ארכיאולוגי.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח מס' 300 ישנם ממצאים ארכאולוגיים וכל פיתוח של השטח יבוצע בתיאום עם רשות העתיקות. 2. תותר הקמת מרכז מבקרים אשר יכלול שירותים ציבוריים, מחסן לטובת המבקרים בשטח כולל שלא יעלה על-100 מ"ר. לא תותר הצבת מבנה שירותים יביל/זמני אלא רק הקמת מבנה קבע מחופה אבן שיוטמע ככל הניתן בפיתוח. 3. יותר הקמת מתקן הנדסי תת קרקעי בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר. 4. בתחום תא השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. 5. מסמכי היתר הבניה והפיתוח יכללו סימון שטח למעבר רכב וחניית מבקרים, הגישה ברכב תותר בתחום המסומן לכך בלבד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להוצאת היתר הבניה לתחנת שנאים יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.

4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון. ב. מעברים ושבילי הליכה. ג. ספסלי גן. ד. תאורה. ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

4.10	שביל
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. ביצוע הפיתוח של השבילים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. ב. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח.
4.11	מרכז תחבורה
4.11.1	שימושים
	א. חניה לאוטובוסים. ב. ביתן מודיעין ומכירת כרטיסים. ג. שירותים ציבוריים. ד. משרדים ייעודיים למסוף האוטובוסים כולל חדר נהגים.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתא שטח 900 ייבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים. ב. תותר הקמת סככות צל לאוטובוסים. ג. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. ד. תותר חנית אוטובוסים במגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. חניה לאורך הדרך. ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים. ו. מתקני מיחזור
4.12.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. התכנון המפורט יעשה בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. חניה לאורך הדרך. ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.

4.13

דרך מאושרת

- ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.
ו. מתקני מיחזור

4.13.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- א. התכנון המפורט יעשה בכפוף להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.

4.14

דרך ו/או טיפול נופי

4.14.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
ב. חניה לאורך הדרך.
ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.
ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.
ו. תמיכה וביסוס קרקע.

4.14.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- השטח הצבוע בתכנית בפסים ירוקים ואדומים הינו שטח עבור דרך ו/או טיפול נופי.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
4	4	3	7	23.1	11.5	23	45	160	3180	115	190	600	1995	1996		1	מגורים	ג'
0	0	3	7	23.1	11.5	0	80	91	1800	1800	0	0	0	1996		1	מגורים	ג' חניון
3	4	3	3	10.5	5.8	20	45	74	2570	580	1040	90	860	3471		2	מגורים	ב'
0	0	3	3	10.5	5.8	0	80	47	1600	1600	0	0	0	3471		2	מגורים	ב' חניון
3	4	1	3	10.5	6.2	23	45	103	3560	775	0	515	2270	3472		3	מגורים	ב' חניון
3	4	1	3	10.5	6.2	0	80	53	1840	1840	0	0	0	3472		3	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.8	26	45	91	4025	875	0	585	2565	4458		4	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.8	0	47	47	2080	2080	0	0	0	4458		4	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.7	21	45	87	3170	615	0	505	1975	3656		5	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.7	0	45	10	340	170	0	170	0	3656		5	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.2	63	45	79	9545	2040	0	1220	6285	12164		6	מגורים	ב' חניון
3	3	1	3	10.5	5.2	0	45	4	480	0	0	480	0	12164		6	מגורים	ב' חניון
4	0	6	7	33	0	0	55	284	14200	0	0	1800	12400	5017		9	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	0	6	7	33	0	0	50	20	1000	0	0	0	1000	5017		9	מסחר	מסחר ותעסוקה
0	0	6	7	33	0	0	80	268	13400	13400	0	0	0	5017		9	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	4	5	7	33	0	0	50	101	4645	0	0	390	4255	4563	1	10	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	4	5	7	33	0	0	50	6	250	0	0	0	250	4563	1	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	4	5	8	33	27.1	28	50	82	3720	0	0	860	2520	4563	2	10	מגורים	מסחר ותעסוקה
5	4	5	8	33	0	0	50	3	125	0	0	0	125	4563	2	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
									סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	5	8	33	27.1	28	50	82	3720	0	0	860	2520	4563	3	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
5	4	5	8	33	0	0	50	3	124	0	0	0	124	4563	3	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
5	4	5	18	62.7	27.1	66	50	220	10040	0	0	3305	5940	4563	4	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	5	8	33	0	0	80	274	12500	12500	0	0	0	4563		10	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	5	7	33	0	0	50	152	4760	0	0	360	4400	3136	1	11	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	5	7	33	0	0	50	13	400	0	0	0	400	3136	1	11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	5	8	29.7	14.4	23	50	92	2875	0	0	665	1955	3136	2	11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	5	8	29.7	14.4	22	50	92	2875	0	0	750	1870	3136	3	11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	5	7	33	0	0	80	249	7800	7800	0	0	0	3136		11	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
3	4	0	4	16	0	0	45	200	2440	0	640	0	1800	1221		100		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	0	4	16	0	0	45	150	29286	0	0	0	29286	19534		101		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
0	0	2	5	20	0	0	45	200	14892	0	892	0	14000	7448		102		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	2	5	20	0	0	45	1.5	100	0	0	0	100	7448		102	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	0	4	16	0	0	45	150	17455	0	0	0	15884	10589		103		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1	1	5	0	0	1	2	50	0	0	0	50	2591		200	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	0	1	0	4	0	0	1	1	25	0	25	0	0	2591		200	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
1	1	0	1	4	0	0	62	62	38	0	0	0	38	62		280		מתקנים הנדסיים
0	0	0	1	5	0	0	1	1.2	100	0	0	0	100	8242		300	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטח ציבורי פתוח
0	0	1	0	4	0	0	1	0.3	25	0	25	0	0	8242		300	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	1	5	0	0	4	4	100	0	0	0	100	2653		500	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0	1	5	0	0	4	2	50	0	0	0	50	2653		500	מסחר	ספורט ונופש
0	0	0	1	5	0	0	2.4	2.4	100	0	0	0	100	4298		501	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0	1	5	0	0	2	2	50	0	0	0	50	5439		502	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0	1	4	0	0	2	2	50	0	0	0	50	2513		900	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
280	4	4		1	מגורים	ג'
0	0	4		1	חניון	ג'
0	4	5		2	מגורים	ב'
0	0	0		2	חניון	ב'
0	3	3		3	מגורים	ב'
0	3	3		3	חניון	ב'
0	3	4		4	מגורים	ב'
0	3	4		4	חניון	ב'
75	4	3		5	מגורים	ב'
0	4	3		5	חניון	ב'
0	4	3		6	מגורים	ב'
0	4	3		6	חניון	ב'
0	0	4		9	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
0	0	4		9	מסחר	מסחר ותעסוקה
0	0	0		9	חניון	מסחר ותעסוקה
0	4	4	1	10	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	1	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
340	4	4	2	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	2	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
340	4	4	3	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	3	10	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
795	4	4	4	10	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	0		10	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	1	11	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	1	11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
255	4	4	2	11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
255	4	4	3	11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	0		11	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	3		100		מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4		101		מבנים ומוסדות ציבור
0	4	0		102		מבנים ומוסדות ציבור
0	4	0		102	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	4		103		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0		200	מסחר	פארק / גן ציבורי
0	0	0		200	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
0	0	1		280		מתקנים הנדסיים
0	0	0		300	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטח ציבורי פתוח
0	0	0		300	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	0	0		500	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0		500	מסחר	ספורט ונופש
0	0	0		501	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0		502	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	0		900	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

(ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) מעל גובה מבנה המירבי המפורטים בתאי שטח 1, 9-11 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד.

(ד) השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים.

(ה) קו בניין "0" תת-קרקעי לקומת חנייה הפונה כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהבנייה היא תת-קרקעית במלואה. במידה ולאור שיפוע הרחוב חלק מהחניון יימצא מעל מפלס הרחוב, אזי יוסג הבינוי לקו-הבניין הקדמי מעל לקרקע.

(ו) למרות האמור בכוותרת של עמודת המרפסות, שטחי המרפסות נכללים בסה"כ שטחי הבניה בטבלה 5 (אין לחשב את שטחי המרפסות פעמיים).

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

א. הבינוי יערך באופן הנסמך על קווי הבנין הקדמיים ומציג חזית בינוי רציפה כלפי הרחוב וחניה

עורפית, וזאת בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס. 2

ב. איגוס מי גשמים: חצרות הבניינים יתוכננו לאיגומם של מי הגשמים ולהגברת כמות המשקעים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.

ג. בניה באבן:

- כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות.

- הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.

- קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.

- כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.

ד. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:

אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ה. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:

ו. לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק

בין שתי החזיתות שלא יפחת מהמפורט להלן: עד 4 קומות לא יפחת המרחק מ 6.0 - מטר, מ 5 - קומות לא יפחת מ 8.0 - מ'.

ז. מרפסות ופרגולות:

יותר מרפסות מקורות וזיזיות, תתכן חריגה של מרפסות מקווי בניין לכיוון שטחים ציבוריים.

עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר. (מרפסת זיזית: 1.5 מ').

כל מרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תחויב בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה, מהנדס העיר יאשר את הביצוע האחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4. שטח הפרגולה לא יכלל באחוזי הבניה. כל יח"ד תחויב בבניית פרגולה אחת בלבד.

ח. חלונות ממ"דים:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 3.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

ט. טיפול במשטחי הגג:

הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.

גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על מבנה היציאה לגג. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור

6.1

הוראות בינוי

וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרנט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר לבד מן החומרים שצוינו לעיל. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוניות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדסת העיר.

י. גגות משופעים :

הגגות המשופעים יצופו ברעפי חרס. שיפוע גג משופע יהיה בין 23 מעלות לבין 30 מעלות. בבניית הגגות המשופעים ישולבו מתקנים כגון קולטי שמש, דודי שמש, ארובות, ולא יראו חשופים. לא יותרו קוקיות בגגות הרעפים.

י"א. אבני כרכוב :

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.

6.2

הוראות בינוי

י"ג. אנטנות וצלחות תקשורות :

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.

י"ד. שילוט :

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

ט"ו יחידות מיזוג אוויר :

לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדסת העיר או מי מטעמה.

ט"ז. מתקני תליית כבסים :

מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

י"ז. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.

3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.

י"ח. מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון

6.2 הוראות בינוי והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להוראות החוק.	6.2
6.3 הוראות פיתוח א'. קירות תמך : 1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. 2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. 3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות. 4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה. 5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. 6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים. 7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה. 8. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש. 9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה ע"י מגיש הבקשה להיתר במגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו. 10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'. ב'. גדרות : 1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. ג'. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות :	6.3

הוראות פיתוח**6.3**

1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.

2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.

3. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תתור רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה.

ג. נטיעות, גינות, ניקוז :

1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה, העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
2. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן של משרד החקלאות, בחזית הבנין ינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.
3. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה ממוחשבת.

חניה**6.4**

א. חניה לבנייני ציבור :

1. תקן החנייה לבנייני הציבור, למסחר ולתעסוקה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
2. החניה בתחום תא השטח יכולה שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.
3. באישור מהנדסת העיר יותר אישור לפתרון חניה מחוץ לתחום המגרש.

ב. חניה למגורים :

1. החניה תהא בתחום תאי השטח.
2. החניה בתחום תא השטח יכול שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.
3. תקן החנייה למגורים :
 - ליחידות דיור שגודלן עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד לכל יחידה.
 - ליחידות דיור שגודלן גדול מ 120 מ"ר - 1.333 מקומות חניה לכל יחידה.

ג. חניה ציבורית :

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

ד. חניה לאופניים :

1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס יכלול מקומות

חניה	6.4
חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. 2. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.	
דרכים סימון בתשריט : דרך / מסילה לביטול	6.5
השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. ב. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל) אוקטובר 2012 ג. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. ד. חיבורי מים וביוב יהיו לכל בניין / תא שטח בנפרד ללא שירשור. ה. מתקני התשתית יוסתרו מהעין בקירות צדדיים ובנישות סגורות בדלתות מתכת. ו. לאור סוגי המסלע בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום מגרשי הבניה.	
פיתוח תשתית	6.7
א. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976) ותקן ישראלי. ת"י 158. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד התשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים: - כמות מתקני הגז וקיבולתם. - מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים: בניינים, כבישים, מדרכות, חניונים תת קרקעיים, קומות תת-קרקעיות וכו'. - מודגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישות התקן ת"י 158.	
מגבלות בניה לגובה	6.8
א. גובה התכנית לא יעלה על 68.70 מ' מעל פני מפלס הכניסה וכן לא יעלה על גובה +481.75 מעל גובה פני הים. ב. גובה התכנית המוזכר בסעיף א' מהווה מדרגה ראשונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת הקמת התכנית, נדרש להגיש בקשה נפרדת . לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139	
סטיה ניכרת	6.9
1. מרווחי הבנייה הצדיים והקדמיים המצוינים בתכנית זו מהווים הוראות מחייבות. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.	

6.9

סטיה ניכרת

2. מספר יח"ד הקבוע בכל תכנית יהא המינימום המחויב לביצוע. כל שינוי מהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
3. מס' הבניינים המזערי יהא לפחות 80% ממספר הבניינים המוצגים בנספח מס' 2 "בינוי ופיתוח". מספר מבנים המהווה צמצום שמעבר ל-80% ממספר המבנים יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
4. שלביות הביצוע לתכנית כפי שמפורטת בטבלה 7.1 הינה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:
1. תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנה מידה שלא יקטן מ 1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
 - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש.
 - קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
 - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
 - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
2. הוראות כלליות יפרטו בין השאר:
- פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 4.0 מטר.
 - הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למגורים יהא חלוקת מתחמי המגורים למגרשים בהתאם לבינוי המוצע.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או בשטח ציבורי פתוח או בשטח למבנים ומוסדות ציבור או הגובלים בגבול התכנית הוא הבטחת בניית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף.
- הוראה זו תהא תנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת, שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדסת העיר, כי בוצעו קירות התמך.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדסת העיר, בין היתר בנושאים הבאים:
1. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.
2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
4. תכנון מבני מגורים המיועדים להגדלה באופן שכל תוספת עתידית לא תיבנה בחזית הפונה לרחוב.
- ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא צרוף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 בהתאמה לתכנית הבינוי כאמור בסעיף ג' לעיל המבוססת על תכנית מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המתייחסת בין השאר למפלסי הכניסה לבנין, מפלסי הגינון, מיקום קירות תומכים, תכנית נטיעת עצים, ריצופים, ניקוז, תכנית השקיה, תכנית שיוך חניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הוא:
1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.
 2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
 3. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח המים והביוב.
 4. תאום עם תאגיד המים מי שמש בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.
 5. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא:
1. תיאום עם חברת החשמל לרבות קבלת אישור חברת החשמל לחדרי שנאים, ובין השאר בשטחים המיועדים למבני ציבור למסחר ולתעסוקה.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- י. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקנ"מ 1:100
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100
 3. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון והצמדה בין חניה ליח"ד. סימון מחסום עתידי בכניסה לחניה.
 4. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
 5. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
 6. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ותכנית המראה את אופן השימוש הפעיל בגג והגישה לגג מהדירה הצמודה אליו או מהדירה שמתחת לגג. פתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
 7. פרטים אופייניים ופרטי גגות, לרבות פרטים להתקנת מערכות חימום מים על הגג.
 8. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבנין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
 9. הקצאת מקום מתאים בכל מגרש לצוברי גז תת קרקעיים בתיאום מס' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
 10. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הדרך לבין החניה.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

11. יכולתו של בניין העתיד לגדול לבצע את התוספת העתידיית באופן שלא תיבנה בחזית הפונה לרחוב.
- יא. תנאי למתן היתר בניה לבתים הגובלים בתוואי המתוכנן לכביש 39 יהיה פרוט ההנחיות למיגון אקוסטי.
- י"ב. ארכיאולוגיה :
- תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע חתכי בדיקה וחפירות ארכיאולוגיות ע"י משרד הבינוי והשיכון או רשות מקרקעי ישראל וזאת בהתאם להנחיות רשות העתיקות ובתיאום משרד הדתות. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית.
- י"ג. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית :
- הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת.
 - פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- י"ד - עודפי חומרי מילוי וחפירה.
- תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
- ט"ו. שימור עצים ואתרי עתיקות :
- תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור ואתרי עתיקות לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא ייזקק.
- ט"ז. גיאולוגיה :
1. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע פיתוח (ביצוע דרכים, קירות תמך, פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים) הוא ביצוע קידוחי ניסיון בתחום השטח וביצוע הבניה או הפיתוח בהתאם לממצאי הקידוח ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות.
 2. הנחיות בסיס באזורי מגורים, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה :
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% , לא ניתן לחפור/למלא
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 25%-15% , אין למלא כלל. ניתן לחפור עד כדי 3 מ'. כמו כן ניתן לבנות "על עמודים" מעל מפלס הקרקע ללא מילוי בין רצפה תחתונה לקרקע טבעית
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% ניתן לחפור עד 5 מ' ואין למלא (ראה פתרון "עמודים" לעיל)
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 25% -אין מגבלות בניה.
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר וקירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% -אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'
- באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון וצור-אין מגבלות בניה
- באזורים בהם המסלע הוא אבן גיר קירטון חוואר -אין מגבלות בניה
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קירטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 25%- אין למלא, ניתן

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

לחפור עד 2 מ'

-באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מתחת ל- 25% -אין מגבלות בניה

5. הנחיות ביסוס לשטחים פתוחים :

- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15%, אין מגבלות ביסוס- ניתן למלא ולחפור ללא מגבלה

- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% תנאי למתן היתר פיתוח של השצ"פ הינו סילוק חומר הגלישה בעומק שייקבע ע"י יועץ הביסוס שמלווה את התכנון, ופתרון ניקוז בהתאם להנחיות יועץ ניקוז, כולל נקז תת"ק במקרה הצורך. לאחר מכן יבוצע הפיתוח לרבות ביצוע קירות תמך וכלונסאות כנדרש בהתאמה לנספח הבינוי והפיתוח המנחה

- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא או לחפור, ביצוע הפיתוח ייעשה ע"י כלונסאות, עמודים ורצפת "גן תלוי" בגובה הדרוש בהתאם להנחיות מהנדס הביסוס המלווה את ביצוע התכנית

- באזור השצ"פ המרכזי יבוצע הידוק דינמי למניעת שקיעת המילוי
ה. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון אשר שיפוע קרקע טבעית בו הינו מתחת ל 25% או אבן גיר קרטון חוואר או אבן גיר קרטון צור, אין מגבלות בניה.

6. הנחיות ביסוס למבנים ומוסדות ציבור :

-במגרשים המיועדים למבנים ציבוריים תינתן העדפה לבינוי בתחום המגרש באזורים שבהם השיפוע אינו עולה על 15% שיפוע. פיתוח החצרות ייעשה בהתאם להנחיות יועץ הביסוס שמלווה את התכנון

-באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15% - ניתן לחפור עד 3 מ', אך אסור למלא

-באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% - מילוי והרמת מפלס הקרקע באמצעות כלונסאות, עמודים ורצפה תלויה בגובה הדרוש. חפירה והורדת מפלס באמצעות קירות דיפון מכלונסאות ועוגנים עמוקים לגובה הנדרש
- באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון, הנמצאים באזור גלישה ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% -לא יותר בינוי

-באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו עד 15% שיפוע -אין מגבלות בניה

-באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו 15-25% -אין למלא אך ניתן לחפור עד 3 מ'

ז. באזורים בהם המסלע הוא חוואר קרטון ושיפוע הקרקע הטבעית הינו מעל 25% - אין למלא אך ניתן לחפור עד 2 מ'

7. במקרים נקודתיים בהם חורגים מהכללים לעיל, תיבחן אפשרות מתן יבחן פתרון הנדסי/ביסוס ספציפי.

6.13

חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

6.13

חלוקה ו/ או רישום

ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.15

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.16

הוראות בזמן בניה

א. גבול העבודה לא יחרוג מעבר לקו הכחול - לפני תחילת עבודות העפר, יסומנו בברור בשטח גבולות התכנית (הקו הכחול). וכן קווי הדיקור של עבודות העפר לפי התכנון המאושר. לא תותר חריגה מחוץ לגבולות התכנית לצורך ביצוע עבודות העפר הנדרשות להקמת הפרויקט ולצורך הכשרת דרכי הגישה והשרות בשלב הקמת הפרויקט. אם בכל זאת תידרש חריגה מהקו הכחול, כתוצאה מאילוץ ביצוע/גישה וכו', יתואם הדבר עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה/ מהנדסת העיר, המשרד להגנת הסביבה, ק.ק.ל וכל רשות מוסמכת רלוונטית.

ב. במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות איסכורית שימנעו דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, על הרישיון לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.

ג. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לקו הכחול גם אם זה לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/קו כחול ישוב למצבו הטבעי. שטחים לאכסון חומרים להקמת הפרויקט יוקצו בתוך תחום הקו הכחול או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדסת העיר.

6.17

מיגון אקוסטי

בידוד אקוסטי ביחס לכביש 39 במגרשים 2-4 יש לשלב אמצעים שיתרמו להקטנת החשיפה לרעש מכבישים בין עירוניים סמוכים.

6.18

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח 10,11 בנפרד או יחדיו.	ההיתר יכלול מימוש כל המבנים והזכויות המרביות בכל תא השטח.
2	מתן טופס איכלוס לדירות מגורים אחרי	מתן טופס איכלוס למבנה תעסוקה ומסחר בכל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	השלמה ואיכלוס של 28 יח"ד ראשונות בכל אחד מתאי שטח 10,11	תא שטח.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

