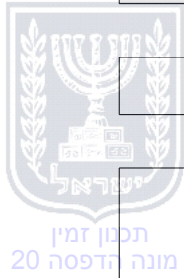


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0469262

שדרות - פלח 10



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שדרות, נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2017

לאשר את התוכנית

09/01/2018



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר בהכנה לעיר שדרות מציעה בין היתר הרחבת העיר צפונה אל תחום שיפוט מועצה אזורית שער הנגב בשני פלחים : פלח 10 במערב ופלח 11 במזרח. תכנית מפורטת זו לשכונת מגורים חדשה מקודמת במקביל לתכנית המתאר וחלה על תחום פלח 10.

שטח התכנית מהווה את הממשק של העיר עם פארק שקמה מצפון ומכיל פוטנציאלים נופיים לשילובם במרקם הבנוי המוצע כגון רכסי כורכר, ערוצי ניקוז בואדיות, מקבצי עצים ועוד. התכנית נבחרה כפיילוט ליישום מסמך מדיניות למגוון הביולוגי בשיתוף לשכת התכנון המחוזית והמשרד להגנת הסביבה. לאור ממצאי הבחינה עודכן גבול הבינוי המוצע במתאר לאיזון בין השטח לבינוי ופיתוח לבין שטח פתוח נרחב על פי ערכיותו וההשפעה הצפויה של הפיתוח עליו.

הבינוי חובק ערוצים שיוותרו פתוחים כשרשרת פארקים ויפותחו כגני בוסתן. לאורכם יתפרס מערך שבילים ומסלולי אופנים אשר יתחבר לשטח הפתוח מצפון.

השכונה המוצעת נשענת מחד על גישה ממערך הדרכים העירוני מדרום ומנגד על דרך הכניסה הצפונית לעיר המתוכננת במסגרת תכנית המתאר. רשת הדרכים השכונתית תהיה ממותנת תנועה בשני מתחמים עיקריים, מזרחי ומערבי. תחבורה ציבורית תשרת את השכונה לאורך כביש חיץ צפון-דרום, כביש טבעתי סובב השכונה ודרך מרכזית מזרח-מערב.

בתכנית סה"כ כ-1,600 יח"ד שמתוכן 20% יח"ד קטנות. הבינוי למגורים כולל קשת רחבה של טיפוסי בניה כגון בנייה רוויה שכוללת 565 יח"ד מתוכן 131 יח"ד קטנות, מדורגת שכוללת 456 יח"ד שמתוכן 99 יח"ד קטנות, בנייה מרקמית שכוללת 423 יח"ד שמתוכן 96 יח"ד קטנות, צמודי קרקע "בנה ביתך" שכוללים כ-110 יח"ד ומקבצי צמודי קרקע שכוללים כ-70 יח"ד אשר עוקבים אחר מורפולוגיית הקרקע מחד ומאפשרים מגוון סוגי אוכלוסיה מאידך. במרכז השכונה לאורך הוואדי פארק שכונתי, מוקד מסחרי וקאנטרי קלאב. סמוך לכניסה הצפונית לשכונה ומול השטח הפתוח לכיוון פארק שקמה מרכז מבקרים והסברה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שדרות - פלח 10	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
611-0469262	שטח התכנית	1.2
1,247.100 דונם	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	
לפי סעיף בחוק	להפקיד את התכנית	
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 שדרות, נגב מערבי

160674 קואורדינאטה X

606086 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לעיר שדרות ולשכונות נאות שקמה והאחוזה בבנייה, מזרחית לכביש ארצי

34 ודרומית לכביש 333 המתוכנן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות:

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1083	מוסדר	חלק	47	45, 48-49, 65, 75-76
2811	מוסדר	חלק		32-35
2828	מוסדר	חלק		2, 36, 42
3209	מוסדר	חלק	39	40, 46, 49
3210	מוסדר	חלק		21, 40, 46

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
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35/ 1
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4/ 14
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 43/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 43/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4/ 14/ 43

הערה לטבלה:

תכנית זו מקודמת במקביל לתכנית מתאר לעיר שדרות (בחלקה הצפוני) - מס' 41/303/02/7. תכנית המתאר לאחר החלטה להפקדה ותכנית זו משנה אותה.

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				טומס לייטרסדורף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			טומס לייטרסדורף		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בניה ירוקה	מנחה		58	31/05/2017	דוד מנינגר	23/06/2017	נספח מס' 11 - בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		109	23/03/2017	דוד מנינגר	03/07/2017	נספח מס' 7- נופי סביבתי אקולוגי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		24	31/03/2017	שמואל בדולח	03/07/2017	נספח מס' 4 ד' - ניהול מי נגר והידרולוגיה	לא
סקר סייסמי	מנחה		48	08/06/2017	עמיר אידלמן	13/08/2017	נספח מס' 10- דו"ח גיאואהנדסי וסקר סיכונים סייסמיים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	08/11/2017	זאב ברקאי	21/11/2017	נספח מס' 9- פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		2	26/03/2017	נינה אלומות עמיר	22/06/2017	נספח מס' 8 א'- טבלת סקר עצים	לא
תשתיות	מנחה		3	28/02/2017	אירנה מייליך	03/07/2017	נספח מס' 5 ב' - נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	25/04/2017	טומס לייטרסדורף	16/05/2017	נספח מס' 1 ב' - חתכי בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	20/07/2017	טומס לייטרסדורף	10/12/2017	נספח מס' 1 א'- תכנית בינוי ופיתוח	לא
דרכים	מנחה	1: 1000	1	10/07/2017	רנן שחורי	04/12/2017	נספח מס' 3 - כבישים - חתכים לאורך גליון 2 מתוך 6	לא
דרכים	מנחה	1: 1000	1	10/07/2017	רנן שחורי	04/12/2017	נספח מס' 3 - כבישים - חתכים לאורך גליון 3 מתוך 6	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 3 - כבישים - חתכים לאורך גליון 4 מתוך 6	04/12/2017	רנן שחורי	10/07/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 3 - כבישים - חתכים לאורך גליון 5 מתוך 6	04/12/2017	רנן שחורי	10/07/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 3 - כבישים - חתכים לאורך גליון 6 מתוך 6	04/12/2017	רנן שחורי	10/07/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 3 - כבישים - תנוחה גליון 1 מתוך 6	04/12/2017	רנן שחורי	10/07/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 12 - מאזן חפירה ומילוי	04/12/2017	רנן שחורי	13/08/2017	1	1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח מס' 6 - חשמל	04/12/2017	אמיר טיקטין	20/06/2017	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 4 א' - ניהול מי נגר והידרולוגיה - ללא סחרור מים בערוצים	04/12/2017	שמואל בדולח	22/06/2017	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 4 ב' - ניהול מי נגר והידרולוגיה - עם סחרור מים בערוצים	04/12/2017	שמואל בדולח	22/06/2017	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 4 ג' - ניהול מי נגר והידרולוגיה - תכנית ערוצי נחל	04/12/2017	שמואל בדולח	22/06/2017	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 8 - סקר עצים	04/12/2017	נינה אלומות עמיר	22/06/2017	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 2 - תנועה וחניה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	10/12/2017	רנן שחורי	10/07/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 5 א' - נספח מים וביוב	10/12/2017	אירנה מייליך	15/06/2017	1	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	מצב סטטוטורי קיים	10/07/2017	אורן ברגמן	09/07/2017	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	באר שבע	(1)		08-6263672		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.

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	באר שבע	(1)		08-6263672		

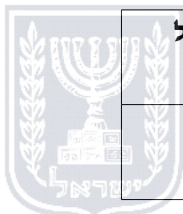
(1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		

(1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טומס לייטרסדורף		לייטרסדורף- בן דיין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	נחום	18	03-5465148		leiters@leiters.co.il
יועץ סייסמי	גיאולוג	עמיר אידלמן		עמיר אידלמן	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727372	amgeolog@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	(1)		08-9245940	08-9245940	ninamir@actcom.co.il
B.Sc הנדסה אזרחית, M.Sc הנדסה סביבתית	יועץ	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים - (1980) בע"מ	נתניה	(2)		08-8649805	073-7903902	hgm@hgm-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339980	04-8339070	mb@miller-blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורן ברגמן	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון		03-7516356	03-7541012	yifatn@datamap.com
כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב		052-2566380		zevbar@012.net.il
מהנדס חשמל ותל"כ	מהנדס	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		Tiktin@tiktin.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה מייליך	5978185	אי.י.ו. מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום		077-8831106		office_iv@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא-טבע	עומר	עומרים		08-6909305		david@geo-teva.co.il
יועץ תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	רנן שחורי	101261	פרייברג מהנדסים) (2004 בע"מ	בני ברק	הירקון		03-7541000	03-7516356	renans@data map.com

(1) כתובת: דרך התמר 69 בן שמן.

(2) כתובת: רח' גיבורי ישראל 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
"יחידת דיור קטנה" או "דירה קטנה"	כקבוע בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), תשע"ג-2013 : דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה : או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר ;

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים, קאנטרי קלאב, מסחר, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- פירוט יעודים למגורים, מסחר, ספורט ונופש, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, יער, מתקנים הנדסיים.
- התווית דרכים חדשות וסידורי חנייה בתחומי המגרשים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1,247.1



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
המהווים כ-20% מסך יחידות הדירור בתכנית	326		+326		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
כולל זכויות בנייה עיקריות של ספורט ונופש	50,100		+50,100		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,624		+1,624		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	207,390		+207,390		מ"ר	מגורים (מ"ר)
1,500 מ"ר בתא שטח מס' 900. 700 מ"ר בחזית מסחרית בתא שטח מס' 300	2,200		+2,200		מ"ר	מסחר (מ"ר)
9,000 מ"ר בתא שטח מס' 900 5,400 מ"ר בתא שטח מס' 950 3,100 מ"ר בתא שטח מס' 951 1,200 מ"ר בתא שטח מס' 952 1,600 מ"ר בתא שטח מס' 980	20,300		+20,300		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)



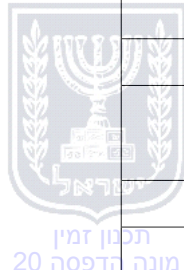
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1401, 1400
דרך מוצעת	1316 - 1300
דרך משולבת	1356 - 1350
חניון	1320
טיילת	1080
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501
יער	1202 - 1200
מבנים ומוסדות ציבור	980, 956 - 950
מגורים א'	1 - 110, 120, 126 - 130, 133, 135, 136, 140, 147, 150, 151, 160, 163, 170, 180 - 190, 182
מגורים ב'	200 - 228, 230, 300, 305, 310, 317 - 320, 327
מסחר	900
מתקנים הנדסיים	1500
ספורט ונופש	1100



יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	1000
שביל	1068 - 1050
שטח ציבורי פתוח	1017 - 1010, 1005 - 1001
שטחים פתוחים	1031 - 1019

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1300 - 1303, 1307, 1308, 1311, 1314 - 1316
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1320
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	1200, 1202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	951, 953, 956, 980
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	25, 29 - 37, 95, 180 - 182
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	200 - 207, 221 - 223, 230, 300, 305 - 310, 313 - 320
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1055 - 1058, 1061
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1004, 1005, 1015
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1020, 1021, 1024, 1030
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	1300
בלוק אתר קידוח	שביל	1063
בלוק אתר קידוח	שטחים פתוחים	1031
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	שטחים פתוחים	1030
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1302, 1303, 1307, 1309
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	144
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	1022, 1031
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	1200, 1201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1022
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	1000
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1002 - 1005, 1010
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	1019, 1024
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1300
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501
גבול מגבלות בניה	יער	1201, 1202
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1500
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1026, 1027, 1030, 1031
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1026, 1028
חזית מסחרית	מגורים ב'	300
טיפול נופי	שטחים פתוחים	1019 - 1024, 1027, 1029
קו ביוב	דרך מאושרת	1400
קו ביוב	דרך מוצעת	1301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	יער	1202
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	1012, 1011
קו ביוב	שטחים פתוחים	1026, 1025
קו חשמל מתח גבוה	יער	1202, 1201
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1031
קו חשמל מתח עליון	יער	1202
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	1031
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1501
תחום השפעה	יער	1201
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1031

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגבלות בניה ופיתוח	79,626	6.39
דרכים	12,006	0.96
יער טבעי לשימור ע"פ 43/303/02/7	13,240	1.06
יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22	29,174	2.34
יער נטע אדם קיים ע"פ 43/303/02/7	4,159	0.33
מבנה ציבור	2,198	0.18
מבנים ומוסדות ציבור	140	0.01
מתקני מקורות	221	0.02
קרקע חקלאית	1,106,349	88.71
סה"כ	1,247,113	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,006.4	0.96
דרך מוצעת	150,560.06	12.07
דרך משולבת	6,724.82	0.54
חניון	1,509.49	0.12
טיילת	3,193.58	0.26
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	221.12	0.02
יער	360,884.77	28.94
מבנים ומוסדות ציבור	51,473.21	4.13
מגורים א'	156,252.01	12.53
מגורים ב'	124,238.92	9.96
מסחר	4,185.59	0.34
מתקנים הנדסיים	2,014.29	0.16
ספורט ונופש	3,517.76	0.28
פארק / גן ציבורי	18,307.9	1.47
שביל	9,475.57	0.76
שטח ציבורי פתוח	35,622.44	2.86

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.61	306,904.87	שטחים פתוחים
100	1,247,092.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח מס' 1-110 : א. יחידות דיור צמודות קרקע חד-משפחתיות (בנה ביתך) ב. קומות מתחת למפלס ה-00 ג. חניה, מתקנים טכניים, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, מצללות. ד. בריכת שחיה ה. קווי תשתיות</p> <p>2. תאי שטח מס' 120-126 ו-130-136 : א. מקבצים של יחידות דיור צמודות קרקע עם אפשרות לבניה עם קיר משותף ב. קומות מתחת למפלס ה-00 ג. חניה, מתקנים טכניים, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, מצללות. ד. בריכת שחיה ה. קווי תשתיות</p> <p>3. תאי שטח מס' 140-147, 150-151, 160-163, 170, 180-182, 190 : א. מגורים בבנייה מדורגת ו/או מרקמית בבניה רוויה ב. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ג. לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות. ד. קווי תשתיות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תאי שטח מס' 1-110 : 1. בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור חד משפחתית אחת. 2. תותר בניית קומה מתחת למפלס ה-00 בגבולות הקומה שמעל. 3. הקומה מתחת למפלס ה-00 תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליה. 4. הגגות יהיו שטוחים. 5. תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י תקנות התכנון והבניה, בקו בנין אחורי 1 מ' ועפ"י ס"ק ג'. 6. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ומחסנים בתחום מפגש קו בנין 0- צידי ואחורי אלא אם מפגש גבולות תא השטח הצידי והאחורי גובל בשטחים פתוחים, שבילים או דרכים. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 7. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית. 8. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. 9. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p>
ב	חניה





4.1	מגורים א'
	<p>תאי שטח מס' 1-110 :</p> <p>1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0-. הקירווי לחניות בתא השטח יהיה זהה ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם ליחס 2 חניות ליח"ד.</p> <p>3. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום השטח הציבורי (זכות הדרך, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאי שטח מס' 1-110 :</p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירווי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. לפחות 25% משטח חזיתות המבנה יצופו באבן.</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח מס' 120-126 ו-136-130 :</p> <p>1. בתחום כל תא שטח תותר בנייה של מקבצי יחידות דיור צמודות קרקע. לא יותרו מקבצים של יותר מ-3 יח"ד ביחד.</p> <p>2. תותר בניית קומה מתחת למפלס ה-00 בגבולות הקומה שמעל.</p> <p>3. ה קומה מתחת למפלס ה-00 תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליה.</p> <p>4. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י תקנות התכנון והבניה, בקו בנין אחורי 1 מ' ועפ"י ס"ק ג'.</p> <p>6. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ומחסנים בתחום קו בנין 0- צידי ו/או אחורי אלא אם גבול תא השטח הצידי ו/או האחורי בהתאמה גובל בשצ"פ, שטחים פתוחים, שבילים או דרכים. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>7. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.5 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.</p> <p>8. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.</p> <p>9. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>10. בתאי שטח מס' 120-126 המקבצים יתוכננו סביב חצר מרכזית משותפת שתהווה בין היתר פתרון גישה לחנייה.</p> <p>11. בתאי שטח מס' 130-133 יופנו חדרי המשפחה ויפתחו ויטרינות ויציאות לגינה האחורית לכיוון תאי שטח 1030 ו-1031. היציאות יהיו מקורות על ידי מצללות, מרפסות או על ידי הקומה שמעל.</p> <p>12. בתאי שטח מס' 135-136 יופנו חדרי המשפחה ויפתחו ויטרינות ויציאות לגינה האחורית לכיוון תאי שטח 1001 ו-1020. היציאות יהיו מקורות על ידי מצללות, מרפסות או על ידי הקומה שמעל.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>שמעל.</p> <p>13. בתאי שטח מס' 130-136 יש להעדיף את הפניית הגינה העיקרית של כל יחידת דיור לגבול מגרש האחורי.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>בתאי שטח מס' 120-126 ו-130-136 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0-. הקירווי לחניות בתא השטח יהיה זהה ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות. 2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם ליחס 2 חניות ליחיד. 3. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום השטח הציבורי (זכות הדרך, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב). 4. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאי שטח מס' 120-126 ו-130-136 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירוי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר. 2. לפחות 25% משטח חזיתות המבנה יצופו באבן. 3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי. 4. עיצוב חזיתות במגרש יהיה ככל הניתן אחיד. 5. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח מס' 130-136 לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בגבול תא שטח קדמי.
ז	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח 140-147, 150, 151, 160-163 ו-170 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח מס' 140-147, 150 ו-151 תותר בנייה של עד מבנה אחד בכל תא שטח. בתאי שטח מס' 160-163 תותר בנייה של עד שני מבנים בכל תא שטח. בתא שטח מס' 170 תותר בנייה של עד 5 מבנים. 2. הבנייה תדורג לכיוון גבול תא השטח הקדמי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות בתאי שטח מס' 140-147, 150, 151 ו-160-163 וכל קומה בתא שטח מס' 170, מותאם לטופוגרפיה. 3. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יחידות הדיור, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. 5. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. 6. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים. 7. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. 8. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.

4.1	מגורים א'
	<p>9. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p>
ח	<p>חניה תאי שטח 140-147, 150, 151, 160-163 ו-170 : 1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליחיד. 2. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין צידי וקדמי 0-.- 3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי 1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.</p>
י	<p>בינוי ו/או פיתוח תאי שטח מס' 180-182 ו-190 : 1. הבנייה תדורג לכיוון גבול מגרש אחורי בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל קומה ובמקטעים בודדים כל 2 קומות עד לרוחב של 6 מ', לשבירת חזית המבנה ולמקסום שילוב הבינוי בתנאים הטופוגרפיים. 2. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יחידות הדיור, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5. 3. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. 4. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. 5. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים. 6. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. 7. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות. 8. במגרשים הפונים לשצ"פ, לפארק/גן ציבורי או לשטחים פתוחים יתוכנן גובה הקרקע לאורך גבול מגרש אחורי כך שתתאפשר ככל הניתן גישה ישירה מהמגרש לשצ"פ, לפארק/גן ציבורי או לשטחים הפתוחים. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם השצ"פ, הפארק/גן ציבורי או השטחים הפתוחים. 9. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות לכל השכונה עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p>
יא	<p>חניה תאי שטח מס' 180-182 ו-190 :</p>





4.1	מגורים א'
	<p>1. תותר חניה מקורה ו/או תת קרקעית בקו בנין צידי וקדמי 0-.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם ליחס 1.5 חניות ליח"ד.</p> <p>3. לא תותר חנייה או מעבר רכבי על גג יחידת דיור.</p> <p>4. תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות.</p> <p>5. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
יב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאי שטח מס' 180-182 ו-190 :</p> <p>1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.</p>
יג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות להקמת בריכת שחיה בתאי שטח מס' 1-121 ו-130-133 :</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים בבנייה : מדורגת בתאי שטח מס' 200-216, מרקמית בתאי שטח מס' 217-223, 226-228 ורוויה בתאי שטח מס' 224-225, 230, 300, 305, 310-317, 320-327.</p> <p>2. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים</p> <p>3. מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, גינון, שתילה ונטיעות, חניה.</p> <p>4. קווי תשתיות</p> <p>5. בתא שטח מס' 300 תותר הקמת חזית מסחרית שתכלול שימושים כגון מסעדות, בתי קפה, וחנויות ושימושים נלווים לאחסנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח מס' 205, 210, 217-223, 227 ו-230 תותר בנייה של עד 2 מבנים בכל תא שטח. בתאי שטח מס' 200-204, 206-209, 211-216, 224, 225, 310-317 ו-320-327 תותר בניית מבנה אחד, בתא שטח מס' 226 תותר בנייה של עד 3 מבנים ובתא שטח 228 תותר הקמת עד 4 מבנים בכל תא השטח. בתא שטח מס' 300 יוקמו 3 מבנים בתא השטח, אשר יבנו גם מתחת לקומה המסחרית באופן מדורג וגם מעליה.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 200-223 ו-226-228 לפחות מחצית מאורך החזית הבנויה תדורג לכיוון המדרון בנסיגה של לפחות 2.5 מ' כל שתי קומות.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 200-216 יתוכנן גובה הקרקע לאורך גבול תא שטח אחורי כך שתתאפשר ככל הניתן גישה ישירה מתא השטח לדרך או לשצי"פ.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>4. שיעור יחידות הדיור הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יחידות הדיור, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</p> <p>5. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>6. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>7. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה.</p> <p>8. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>9. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>10. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים שיאושרו בהנחיות מרחביות עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת גדר מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p> <p>11. למרות האמור לעיל בתא שטח מס' 300 לא תותר גדר בחזית תא השטח המסומנת כחזית מסחרית. מעל חזית זו, בין הבינוי לגבול תא השטח, יוקם קירוי אחיד מחומרים קלים.</p> <p>12. סטייה מהוראות תכנית זו לעניין גובה הבניה המותר ומספר הקומות המותרות בתאי השטח מס' 160-162, 224-228, 230, 300, 310-317, 320-327 יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות.</p> <p>3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 200-216 :</p> <p>א. תותר חניה מקורה ו/או תת קרקעית בקו בנין צידי וקדמי -0.</p> <p>ב. לא תותר חנייה או מעבר רכבי על גג יחידת דיור.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>בתא שטח מס' 300 בלבד תהיה חזית מסחרית רציפה, למעט כניסות למבני המגורים, ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. החזית המסחרית תפנה לעבר דרך מס' 5.</p> <p>2. תותר הקמת החזית המסחרית עד קו בנין 3. מקו בנין 3 עד לגבול תא השטח יותקן קירוי קל ואחיד המותאם לחומרי החזית המסחרית.</p> <p>3. הכניסה למסחר תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים.</p> <p>4. חומרי הגמר לחזית המסחרית יהיו בעיקרם מזכוכית, אבן או שווה ערך.</p> <p>5. שימושי המסחר לא יהוו מטרד למגורים.</p> <p>6. אזורי פינוי האשפה יהיו נפרדים ומוסתרים.</p> <p>7. החנייה למסחר תהיה בתחום דרך מס' 5 ובתא שטח מס' 1320.</p> <p>9. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים.</p>



4.2	מגורים ב'
	<p>10. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>11. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. סעיף זה לא יחול אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה מעל האזורים המשמשים למסחר.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות</p> <p>ב. משרדים, מבנים לצרכי מנהל, עסקים לשרות הציבור</p> <p>ג. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה</p> <p>ד. חנויות, גינון, נטיעות, פרגולות</p> <p>ה. קווי תשתית</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. המתקנים ההנדסיים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.</p> <p>3. סטייה מהוראות תכנית זו לענין גובה הבניה המותר ומספר הקומות המותרות בתא השטח יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תפתר על פי תקן החניה התקף לעת הגשת היתרי הבניה ובתחום תא השטח.</p> <p>2. מגרש החנייה ישולב בגינון ונטיעות.</p> <p>3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במסמכי הבקשה להיתר תופיע רשימת חומרי הגמר עם הפרטים הרלוונטיים.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	<p>1. תחנת שאיבה לאיסוף והסנקת שפכים למט"ש שדרות וכל המתקנים והציוד הדרוש לפעילות התחנה.</p> <p>2. אמצעי ביטחון ושמירה על תחנת השאיבה כגון מבנים וגידור מתאימים.</p> <p>3. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש להגנה על בריאות הסביבה.</p> <p>4. מעבר קווי תשתיות, תאורה, שבילים, שתילה ונטיעות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לתא שטח 1500 :</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



מתקנים הנדסיים		4.4
<p>1. תחנת השאיבה תיבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. א. יש לתכנן את התחנה ע"פ הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות, עדכון מרץ 2016.</p> <p>2. תותר הצבת גנרטור דיזל בתא השטח, במבנה נפרד להפעלת המשאבות בזמן הפסקת חשמל.</p> <p>3. יותקנו דרכי גישה ושירות ככל שידרשו</p> <p>4. תותר העברת זכויות בנייה אל תת הקרקע.</p> <p>5. המבנים יכללו אמצעים להפחתת רעשים, וכן אמצעי איורור תקינים. בכל מקרה המתקן יעמוד בתקנות לרעש סביר 1990 על פי כל דין.</p> <p>6. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט בין השאר את הפיתוח מסביב למבנים ואת צורת הגידור והשערים, שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. סביב המתקנים ההנדסיים תוקם גדר היקפית ביטחונית בגובה 2.5 מ'. לא יוקמו מבנים ומתקנים במרחק של 2.0 מ' מהגדרות.</p> <p>8. במבנה בו יותקן בפועל גנרטור דיזל, המיכל לאיחסון הדלק, יחושב לפי הנפח הדרוש להפעלת הגנרטור במשך 24 שעות. המיכל יוצב ע"ג מאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האחסון של הדלק, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המאצרה תמוקם בחדר הגנרטור דיזל. הגנרטור דיזל יופעל בשעת חרום/הפסקת חשמל בלבד.</p>		
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים יחופו בגמר אבן המשתלבת בצבע ובמרקם שמסביבם.</p>		ב
מבנים ומוסדות ציבור		4.5
<p>שימושים</p> <p>א. מבני ציבור</p> <p>ב. מוסדות חינוך ומתקני משחק וספורט, מתקנים טכניים</p> <p>ג. מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה</p> <p>ד. בתאי השטח מס' 950-952 ו-980 יותרו שימושי תעסוקה לרבות מסחר, משרדים וממכר מזון.</p> <p>ה. בתא שטח מס' 950 יותר דיור מוגן עבור 250 יחידות.</p> <p>ו. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ז. קווי תשתית</p>		4.5.1
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח</p> <p>2. בתאי שטח מס' 950-952 ו-980 תותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בתחום חצרות תאי השטח יבוצעו נטיעות שתילה והצללה לרווחת העובדים והמשתמשים.</p> <p>4. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. מתקני מיזוג אוויר ואורור יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למבני המגורים השכנים.</p>		4.5.2
<p>חניה</p>		ב

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה לעת הגשת היתרי בנייה.</p> <p>2. למרות האמור לעיל החנייה הדרושה בתא שטח מס' 951 תהיה גם בתא שטח מס' 1320 שמשמש כחניה ציבורית.</p> <p>3. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח לתאי שטח נפרדים. קווי הבניין שנקבעו על פי התשריט בתכנית זו לא ישתנו ובין תאי השטח החדשים ייקבע קו בנין 0.</p> <p>2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. לפחות 25% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח מס' 950-952 ו-980 שימושי התעסוקה לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>2. השימוש של כל תא שטח יצוין במסמכי הבקשה להיתר. ניתן, בסמכות הועדה המקומית, לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.</p> <p>3. באישור הועדה המקומית ניתן לאפשר נגישות גם לציבור הרחב לשטחים הפתוחים, למגרשי המשחקים ולמתקניהם שבתחום תא השטח.</p> <p>4. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.</p> <p>5. תתאפשר נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבנייה</p>
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח מס' 1030 ו-1031 השימושים יהיו על פי תמ"מ מס' 43/14/4 בנוסף בתא שטח מס' 1030:</p> <p>1. תותר העברת קו ביוב מאסף.</p> <p>2. תותר דרך גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה עד לתא שטח מס' 1500.</p> <p>3. תותר הקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית עירונית. במסגרת זו ניתן להקים חניה לאוטובוסים ומבנה מנוחה ושירותים.</p> <p>בתא שטח מס' 1024 תותר דרך גישה למסוף אוטובוסים בתא שטח מס' 1030.</p> <p>בתא שטח מס' 1025 יותרו השימושים כדלקמן:</p> <p>א. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה</p> <p>ב. גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים</p> <p>ג. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור</p>





שטחים פתוחים	4.6
<p>ד. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. אזורי מעבר, שהייה ושיבה.</p> <p>ו. קווי תשתית לרבות תשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם.</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>בתאי שטח 1020-1023 יותרו השימושים כדלקמן:</p> <p>א. פיתוח אינטנסיבי הכולל שתילת עצים נותני צל, עצי בוסתן ומתקני נופש.</p> <p>ב. פארק אקסטנסיבי בשולי השכונה הכולל שימוש בעצים מקומיים כדוג' עצי שיזף ושקמה, ושזרוע צומח טבעי מגוון.</p> <p>בתאי שטח עם סימון טיפול נופי יותרו השימושים כדלקמן:</p> <p>א. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה</p> <p>ב. שטחים מגוונים ונטועים, גינון אינטנסיבי, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים</p> <p>ג. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. אזורי מעבר, שהייה ושיבה ומצללות.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים טכניים, קווי תשתית לרבות תשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם.</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>ח. מיגונונות</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח המסומנים כשטחים פתוחים למעט תאי שטח מס' 1030 ו-1031:</p> <p>1. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול.</p> <p>2. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטיבעית ובערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>ב. ההוראות לתא שטח מס' 1031 יהיו על פי תמ"מ מס' 43/14/4.</p> <p>ג. ההוראות לתא שטח מס' 1030 יהיו על פי תמ"מ מס' 43/14/4 ובנוסף לפי ההוראות להלן:</p> <p>1. תנאי להקמת קו הביוב יהיה עריכת תכנית ליווי נופי לשיקום מורפולוגיית הקרקע וליווי דרך השירות לאורך קו הביוב המוטמן עם צומח.</p> <p>2. מסוף תחבורתי בתא שטח מס' 1030:</p> <p>א) בינוי המבנה יהיה חד קומתי ויכיל חדר מנוחה, מטבחון ותא שירותים. גובה המבנה החיצוני לא יעלה על 4 מ'. חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. החזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p> <p>ב) יש להצמיד את המסוף לתא שטח מס' 1024.</p> <p>ג) גבול המסוף לכיוון השטח הפתוח ייתחם במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהחניון אל השטח הפתוח.</p> <p>ד. לתאי שטח 1030 ו-1031 תוגש תכנית מפורטת התואמת את תמ"מ 43/14/4.</p>	א

4.6	שטחים פתוחים
	<p>ה. בתאי שטח מס' 1020-1023 יתוכננו כאזורי טבע בעיר הכוללים ערוצי ניקוז קיימים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול. 2. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח. 3. תבוצע הסדרת ערוצי הניקוז. 4. יש לעשות שימוש בטופוגרפיה הטבעית לתכנון רגיש מים וניקוז מי הנגר אל רצועת הנחל להשקיה. 5. מוצאות אמצעי ניקוז והאטת נגר ישלבו צמחייה לסינון מי נקז מאזורי המגורים אל הנחל. 6. יש לעשות שימוש בעצים מקומיים כדוגמת עצי שיזף ושקמה, ושזרוע צומח טבעי מגוון. 7. יש לעשות שימוש בטופוגרפיה הטבעית לתכנון רגיש מים וניקוז מי הנגר אל רצועת הנחל להשקיה. 8. מוצאות אמצעי ניקוז והאטת נגר ישלבו צמחייה לסינון מי נקז מאזורי המגורים אל הנחל. <p>ו. בתאי שטח עם סימון הנחיות מיוחדות ינטעו לפחות שתי שורות עצים, בשלב הראשון של עבודות הפיתוח בשטח התכנית, שגובהם הצפוי המלא לא יפחת מ-15 מ', בעלי נוף רחב בקוטר צפוי שלא יקטן מ-8 מ' וירוקי עד כגון: אקליפטוס, אשל ופיקוס ובמרווחים של 5 מ' בין עץ לעץ. שתי השורות ינטעו בהזזה אחת כלפי השניה ובמרחק שלא יעלה על 6 מ' בין שתיהן.</p>
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח שמספרם: 1019-1024, לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש. 2. שטח תא שטח עבור חדרי הטרפו לא יעלה על 200 מ"ר. 3. לצורך הקמת מסוף תחבורה תותר חלוקת תא השטח שמספרו 1031, לשני תאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקם מסוף התחבורה. לתא שטח עבור מסוף התחבורה יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול תא השטח הגובל עם תא שטח מס' 1024 ושהשטח הכלוא בקווי הבניין לא יעלה על 50 מ"ר. 4. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.
ג	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה. 2. התשתיות יהיו ככל הניתן תת קרקעיות. 3. בתא שטח מס' 1501 מסומן קידוח מקורות קיים ניר עם 11 סביבו רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג', כהגדרתם בתמ"א 5/ב/34, המסומנים בתשריט כתחום מגבלות בניה וכתחום השפעה בהתאמה. בתא שטח מס' 1031 לא תותר העברת קווי ביוב ומי קולחין בתוך תחום ההשפעה המסומן.
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח עם סימון הוראות נוספות יותרו השימושים כדלקמן :</p> <p>א. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה</p>

שטחים פתוחים	4.6
<p>ב. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים</p> <p>ג. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. אזורי מעבר, שהייה ושיבה ומצללות.</p> <p>ו. קווי תשתית לרבות תשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם.</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>ח. מיגוננות</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.7
-----------------	-----

שימושים	4.7.1
---------	-------

<p>א. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי</p> <p>ב. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות.</p> <p>ד. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, מזרקות ומתקני מים.</p> <p>ה. אזורי מעבר, אזורי שהייה ושיבה וקירוי להצללתם.</p> <p>ו. קווי תשתית מבנים ומתקנים טכניים, לרבות חדרי שנאים, תשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם.</p> <p>ז. מבני שרותים, מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ח. חניה על קרקעית</p> <p>ט. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה</p> <p>בתאי שטח מס' 1001-1005 יותרו בנוסף השימושים הבאים:</p> <p>א. בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל, מתקני ספורט ומשחק</p>	
---	--



הוראות	4.7.2
--------	-------

<p>חניה</p> <p>א</p> <p>1. תותר חנייה עילית. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים.</p> <p>2. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>	
--	--

<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>2. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר.</p> <p>3. לא תותר בניה ו/או חניה מעבר לנקבע בהוראות תכנית זו.</p>	
---	--



<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>ג</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח שמספרם : 1010, 1002-1005 לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.</p>	
--	--

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p> <p>2. התשתיות יהיו ככל הניתן תת קרקעיות.</p>
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לספורט, משחק ונופש, חדרי כושר, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מבנה כניסה, משרדים, לובי.</p> <p>ב. מסעדות, בתי קפה, מזנונים.</p> <p>ג. אולם אירועים</p> <p>ד. בריכות שחייה פתוחות ומקורות, בריכות זירמי אוויר ומים, סאונות.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים טכניים לרבות מרכזי אנרגיה ומעבר תשתיות גז.</p> <p>ו. פיתוח שטח מדורג לשיבה, במה.</p> <p>ז. חניות, גינון, נטיעות, פרגולות והצללות, גדרות, שבילים, מדרגות, רמפות, דרכים לרכב שירות וביטחון, בריכת נוי.</p> <p>ח. קווי תשתית</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בנייה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת אתר בריכת שחיה ובריכות זירמי אוויר ומים עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. תובטח נגישות והתמצאות של אדם עם מוגבלות באופן שיוויוני, מכובד, עצמאי ובטיחותי כמפורט בתקנות התכנון והבניה.</p>

4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי</p> <p>ב. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות.</p> <p>ד. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, מזרקות ומתקני מים.</p> <p>ה. אזורי מעבר, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל. אזורי שהייה וישיבה, מתקני ספורט ומשחק וקירוי להצללתם.</p> <p>ו. קווי תשתית, מבנים ומתקנים טכניים לרבות תשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם.</p> <p>ז. מבני שרותים, מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ח. חניה על קרקעית</p> <p>ט. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>תותר חנייה עילית. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים.</p> <p>אחסנה וחניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>2. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p> <p>2. תותר הקמת תשתיות, ככל הניתן תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על קרקעיים.</p>
4.10	יער
4.10.1	שימושים
	השימושים ליער יהיו על פי תמ"א 22.

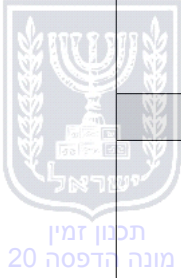


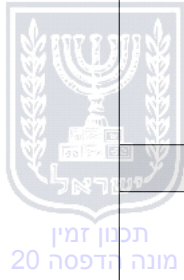
יער	4.10
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח	א
א. ההוראות ליער יהיו על פי תמ"א 22. ב. לתאי שטח אלו תוגש תכנית מפורטת התואמת את תמ"א 22.	
תשתיות	ב
1. בתא שטח מס' 1501 מסומן קידוח מקורות קיים ניר עם 11 סביבו רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג', כהגדרתם בתמ"א 5/ב/34, המסומנים בתשריט כתחום מגבלות בניה וכתחום השפעה בהתאמה. לא תותר העברת קווי ביוב ומי קולחין בתוך תחום ההשפעה המסומן.	
טיילת	4.11
שימושים	4.11.1
א. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים. ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב. ג. רהוט רחוב, מצללות. ד. שתילה ונטיעות.	
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
1. הטיילת תשמש כחיץ בין מתחמי המגורים לשטחים הפתוחים. 2. הגינון יהיה אקסטנסיבי. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. 3. לאורך השביל יותר שילוב ריהוט רחוב. 4. ריצוף השביל יהיה מאבן משתלבת/ מצעים מהודקים/ אספלט. 5. תכנון השביל וגובה הטיילת יאפשר ככל הניתן גישה ישירה לטיילת ממגרשי המגורים הסמוכים.	
דרך מאושרת	4.12
שימושים	4.12.1
א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב ג. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מיגוניות ד. שתילה ונטיעות	
הוראות	4.12.2
דרכים תנועה ו/או חניה	א
1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקווי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט 3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגוניות. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. 5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. 6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים	

<p>4.12 דרך מאושרת</p>	<p>4.12</p>
<p>בנספח התנועה . 7. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך .</p>	
<p>4.13 דרך מוצעת</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p> <p>4.13.1</p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי, תאורת רחוב ג. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מיגונית ד. שתילה ונטיעות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט 3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגונית. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. 5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. 6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים בנספח התנועה . 7. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך .</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>ב</p> <p>בתחום תא שטח מס' 1300 נמצא קידוח ניטור לא פעיל. יש לפנות את מתקן הקידוח ולמלא את הבאר בד בבד עם עבודות הפיתוח בהתאם להוראות להלן: 1. סתימת הבאר תתבסס על נתוני חתך וממצאים בשטח. 2. חלק של הבאר המצוייד במסננים ייסתם באמצעות חומר גרנולרי (חצץ). 3. בחלק העליון מעל המסננים ועד פני הקרקע ייסתם החלל (צינור הקידוח) ע"י תערובת בטון בלבד. 4. כיסוי הבטון ישתרע בנוסף לחלל הבאר, לקוטר של 1 מ' נוסף ממרכז הבאר ובעובי של 20 ס"מ, עם שיפוע ממרכז הקידוח ולחוץ. 5. לא ישתמשו בחומרים אורגניים לצורך הסתימה. 6. בעל הרישיון יודיע לרשות המים 7 ימים מראש על מועד הסתימה. 7. בעל הרישיון ינהל יומן בו יפורטו כל העבודות שבוצעו בקשר לסתימה, ויעביר היומן לרשות המים. 8. תימסר הודעה על הסתימה לרשות המים תוך 7 ימים מסיום ביצוע הסתימה.</p>	
<p>4.14 דרך משולבת</p>	<p>4.14</p>



	4.14
	דרך משולבת
<p>שימושים</p> <p>4.14.1</p> <p>א. מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, שילוט ותאורה, מיגונויות. ב. מעבר תשתיות, לרבות תשתיות גז טבעי.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.14.2</p>	
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות 2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט 3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגונויות 4. ביצוע הרחובות המשולבים יהיה על פי תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, אשר תוכן לכל רחוב משולב, בהתאם להנחיות תכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה התקפים לעת הגשת הבקשה להיתר. 5. קירות וגדרות תומכי כביש יהיו מחוץ לתחום הדרך.</p>	
	4.15
	שביל
<p>שימושים</p> <p>4.15.1</p> <p>א. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי ב. הסדרת ניקוז ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות. ד. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמד, פרגולות והצללה. ה. אזורי מעבר, שהייה ושיבה. ו. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות מבנים ומתקנים טכניים לרבות מתקן מדידה וניטור ותשתיות לגז טבעי ומתקנים נלווים (עיליים או תת-קרקעיים) המשרתים אותם. ז. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.15.2</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח. 2. פיתוח בתחום תא שטח מס' 1063 בו קיים קידוח הניטור יבוצע בתיאום עם רשות המים. 3. יש לאפשר דרך גישה לרכב לקידוח הניטור הנמצא בתא שטח מס' 1063 לרבות אפשרות עצירה וסיבוב, ויש לשמור מסביב לגדר או חבית הקידוח מטר וחצי מכל צלע פנוי.</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה. 2. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות. 3. בתחום תא שטח מס' 1063 ימותר שימוש של מתקן מדידה וניטור קיים עבור מקורות.</p>	
	4.16
	חניון
	שימושים
	4.16.1





4.16	חניון
	<p>א. חנייה ציבורית לכלי רכב ואופניים : מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, מיגונויות.</p> <p>ב. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות מבנים ומתקנים טכניים לרבות מתקן מדידה וניטור.</p> <p>ג. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה</p> <p>ד. יותר מעבר קווי תשתיות ומתקני תשתית תת-קרקעיים לגז טבעי.</p>
4.16.2	הוראות
א	חניה
	<p>1. החניון יהיה חניון ציבורי</p> <p>2. תיאסר כל בניה בתחום החניון למעט מיגונויות.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. גבול החניון הסמוך לשטחים פתוחים ייתחם במחסום פיזי, מחומרים המשתלבים בסביבה, באופן שלא יאפשר תנועת כלי רכב מהחניון אל השטחים הפתוחים.</p> <p>2. החנייה תהיה ציבורית לשימוש הציבור הרחב. לא יותר גידור תא השטח.</p> <p>3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>4. יש לאפשר דרך גישה לרכב לקידוח הניטור הנמצא בתא שטח מס' 1063 לרבות אפשרות עצירה וסיבוב.</p>
4.17	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.17.1	שימושים
	שימושים והוראות על פי תכנית 2/218/03/7
4.17.2	הוראות

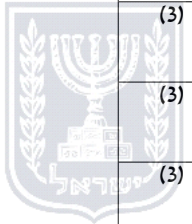
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- ימני (3)	1	2 (2)	9.5 (1)	2.27	1	45	91	400	20	80	50	250	440		110 - 1	מגורים	א'
(3)	1	2 (2)	9.5 (1)	2.37	4	40	69	1160	60	200	200	700	1690		,122 - 120 126	מגורים	א'
(3)	1	2 (2)	9.5 (1)	2.82	8	50	93	2620	160	520	390	1550	2840		125 - 123	מגורים	א'
(3)	1	2 (2)	9.5 (1)	2.97	6	45	90	1820	120	360	290	1050	2020		,131 ,130 133	מגורים	א'
(3)	1	2 (2)	9.5 (1)	3.42	4	50	99	1160	60	200	200	700	1170		,135 ,132 136	מגורים	א'
(3)	1	4	14.5	5.61	6 (5)	30	88	940 (4)	0	0	230	630	1070		147 - 140	מגורים	א'
(3)	1	5	17.5	6.25	11 (6)	30	97	1700 (4)	0	0	420	1140	1760		151 - 150	מגורים	א'
(3)	1	4	14.5	5.96	22 (7)	30	93	3440 (4)	70	140	780	2180	3690		160	מגורים	א'
(3)	1	3	10.5	4	14 (8)	30	64	2230 (4)	0	0	540	1520	3500		162 ,161	מגורים	א'
(3)	1	4	14.5	6.09	19 (9)	30	96	2990 (4)	70	140	660	1890	3120		163	מגורים	א'
(3)	1	7	23.5	6.27	66 (10)	30	97	10240 (4)	0	0	2510	6930	10520		170	מגורים	א'
(3)	2	3	11.5	5.66	32 (12)	50	100	5650 (4)	760	1470	11 710	11 2320	5650		180	מגורים	א'
(3)	2	3	11.5	5.64	40 (14)	50	100	7070 (4)	940 (13)	1870 (13)	11 880	11 2900	7090		181	מגורים	א'
(3)	1	4	14.5	5.64	32 (12)	50	97	5520 (4)	380	590	11 960	11 3200	5670		190 ,182	מגורים	א'
(3)	1	5	17.5	7.87	10 (15)	50	136	1730 (4)	100	140	11 320	11 1050	1270		,204 - 200 ,209 - 206 215 - 211	מגורים	ב'
(3)	1	6	20.5	4.83	10	50	101	2100 (4)	0	0	11 380	11 1570	2070		216	מגורים	ב'
(3)	1	6	20.5	8.14	28 (16)	40	129	4430 (4)	210	280	11 940	11 2660	3440		210 ,205	מגורים	ב'
(3)	1	6	20.5	10.53	30 (17)	30	163	4650 (4)	0	0	1140	3150	2850		223 - 217	מגורים	ב'
(3)	1	8	25	10.05	20	30	163	3250 (4)	0	0	760	2250	1990		225 ,224	מגורים	ב'
(3)	1	8	26.5	7.11	47 (18)	30	107	7100 (4)	0	0	1880	4650	6610		226	מגורים	ב'
(3)	1	9	29.5	8.33	35 (19)	30	128	5370 (4)	0	0	1330	3620	4200		227	מגורים	ב'
(3)	1	6	21	7.39	40 (20)	30	113	6090 (4)	0	0	1490	4120	5410		228	מגורים	ב'
(3)	1	7	23.5	10.03	32 (21)	30	151	4810 (4)	0	0	1220	3200	3190		230	מגורים	ב'
(3)	1	10	32.5	7.5	84	20	121	13600 (4)	0	0	22 3200	22 9390	11200		300	מגורים	ב'
(3)		1 (24)	4.5			12	9	1000	0	0	300	23 700	11200		300	מסחר	ב'
(3)	1	6	20.5	8.6	41 (20)	35	133	6350 (4)	0	0	25 1560	22 4290	4770		305	מגורים	ב'
(3)	1	8	25	11.49	20 (17)	30	172	3000 (4)	0	0	760	2000	1740		317 - 310	מגורים	ב'
(3)	1	8	25	12.87	26 (26)	30	193	3890 (4)	0	0	990	2580	2020		327 - 320	מגורים	ב'

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3)	3	2	10			94	48	(4) 2000	0	0	(11) 500	(11) 1500	4180		900	מסחר	מסחר
(3)	3	6	25			94	239	(4) 10000	0	0	(11) 1000	(11) 9000	4180		900	תעסוקה	מסחר
(3)	1	4	15			60	121	) 27900 (27)	0	0	(11) 6400	) 21500 (11)		23110	950	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	2	10			35	33	(27) 7500	0	0	(11) 2100	(11) 5400		23110	950	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	8	27			20	79	) 18200 (27)	0	0	(11) 4300	) 13900 (11)		23110	950	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	4	15			60	155	) 16400 (27)	0	0	(11) 4100	) 12300 (11)		10590	951	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	4	20			40	39	(27) 4100	0	0	(11) 1000	(11) 3100		10590	951	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	4	15			60	100	(27) 4500	0	0	(11) 1000	(11) 3600		4520	952	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	2	10			46	40	(27) 1800	0	0	(11) 600	(11) 1200		4520	952	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
(3)		4	15			60	108	2100	0	0	(11) 500	(11) 1600		1940	953	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)		3	12			60	119	2300	0	0	(11) 700	(11) 1600		1930	954	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)		4	15			60	131	2600	0	0	(11) 800	(11) 1800		1980	955	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)		4	15			60	131	2700	0	0	(11) 800	(11) 1900		2060	956	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	4	20			60	115	6100	0	0	(11) 1300	(11) 4800		5310	980	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	1	2	10			45	45	2400	0	0	(11) 800	(11) 1600		5310	980	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- ימני (3)	1	2	10			43	43	(4) 1500			(11) 500	(11) 1000	3518		1100	ספורט ונופש
		1	4					(28)				(28)			- 1001 ,1005 - 1010 1017	שטח ציבורי פתוח
(31) 1		1	4					(30) 120				(30) 120	(29)		- 1002 ,1005 1010	שטח ציבורי פתוח
		1	4					(28)				(28)			1080	טיילת
(31) 1		1	4					(30) 120				(30) 120	(29)		1000	פארק / גן ציבורי
		1	4					(28)				(28)			1000	פארק / גן ציבורי
(31) 1		1	4					(30) 60				(30) 60	(29)		- 1019 1024	שטחים פתוחים
		1	4			10	10	50				50	(32)		1031	שטחים פתוחים
		1	4					(28)				(28)			- 1020 1024	שטחים פתוחים
(3)	1	1	5			5	24	(33) 480	0	400		80		2000	1500	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
80	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
140	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
270	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
170	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
230	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
800	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
390	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
480	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
390	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים א'
120	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
150	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
340	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
360	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
240	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
570	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
420	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
480	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
390	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
1010	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
	(3)	(3)	(3)	מסחר	מגורים ב'
500	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
240	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
320	(3)	(3)	(3)	מגורים	מגורים ב'
	(3)	(3)	(3)	מסחר	מסחר
	(3)	(3)	(3)	תעסוקה	מסחר
	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי			
	(3)	(3)	(3)	954	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	955	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	956	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	980	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	980	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	1100		ספורט ונופש
				1017 - 1010, 1005 - 1001		שטח ציבורי פתוח
	(31) 1	(31) 1	(31) 1	1010, 1005 - 1002	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
				1080		טיילת
	(31) 1	(31) 1	(31) 1	1000	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
				1000		פארק / גן ציבורי
	(31) 1	(31) 1	(31) 1	1024 - 1019	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
				1031	תחבורה	שטחים פתוחים
				1024 - 1020		שטחים פתוחים
	(3)	(3)	(3)	1500	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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. פירוט סוגי המגורים :

1. תאי שטח מס' 1-110 - צמודי קרקע - "בנה ביתך".
2. תאי שטח מס' 120-126, 130-136 - מקבצי צמודי קרקע.
3. תאי שטח מס' 140-147, 170, 180-182, 190, 200-216 - בניה מדורגת.
4. תאי שטח מס' 150, 151, 160-163, 217-223, 226-228 - בנייה מרקמית.
5. תאי שטח מס' 224, 225, 230, 300, 305, 310-317, 320-327 - בניה רוויה.

- ב. פירוט שטחי שירות לשימוש מגורים - ממ"דים, מחסנים, שטח משותף קומתי, אחסון אופנים, עגלות, אשפה וכו' עבור בינוי שאינו צמוד קרקע. חניה מקורה או תת קרקעית לבינוי שאינו צמוד קרקע.
- ג. השטח הכולל כולל גם את השטחים המפורטים בטור "מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל עלית גג.
- (2) +עלית גג.
- (3) על פי התשריט.
- (4) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה : יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשטחי השירות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

- (5) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (6) מתוכן 3 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (7) מתוכן 5 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (8) מתוכן 3 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (9) מתוכן 4 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (10) מתוכן 14 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (11) תותר העברת זכויות בנייה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (12) מתוכן 7 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (13) תותר העברת זכויות בנייה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- (14) מתוכן 8 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (15) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (16) מתוכן 6 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (17) מתוכן 6 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (18) מתוכן 16 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (19) מתוכן 8 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (20) מתוכן 9 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (21) מתוכן 10 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (22) תותר העברת זכויות בנייה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (23) 300 מ"ר מתוך זכויות הבנייה יהיו עבור קירוי קל בלבד מעל רחבה פתוחה לציבור.
- (24) הקומה מעל מפלס הכניסה מתא שטח מס' 1301.
- (25) תותר העברת זכויות בנייה שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..
- (26) מתוכן 8 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (27) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה : יותרו 40 מ"ר עבור כל חניה מקורה או בתת הקרקע בנוסף לשטחי השירות. תותר העברת זכויות בנייה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו..
- (28) פירוט זכויות הבניה המצוינות בטבלה : יותרו 10 מ"ר עבור קירוי בלבד לכל מקום ישיבה ציבורי פתוח..
- (29) יקבע בהתאם לתשריט חלוקה באישור ועדה מקומית עבור תחנת טרפו.
- (30) עבור תחנת טרפו בלבד.
- (31) מגבולות תא השטח שיקבע בהתאם לתשריט חלוקה באישור ועדה מקומית עבור תחנת טרפו.
- (32) יקבע בהתאם לתשריט חלוקה באישור ועדה מקומית עבור מסוף תחבורה..
- (33) מיועד למתקן הנדסי (שימוש עיקרי תחנת שאיבה לביוב)..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים שתכלול בין היתר:
א. הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פינוי הפסולת.

ב. הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ.

ג. הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית פיתוח, בד בבד עם פיתוח התשתיות.

2. תנאי למתן היתר בניה למסחר ולמגורים, למעט תאי שטח מס' 1-110, יהיה הגשת בקשה להיתר על לפחות 90% מזכויות הבנייה המוקנות לתא השטח והתאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול בין השאר:

א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים.

ב. פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, דרכים ושבילי אופניים, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירוי.

ג. מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה ופסולת, פילרים, מוצא ביוב ומצללות.

ד. ניקוז השטח בהתאם להנחיות נספח ניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

ה. תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

3. תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח מס' 1-110 יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית, רק לעניין:

א. מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים. בהיתר הבנייה תותר סטייה כלפי מעלה, של עד 50 ס"מ מהקבוע בתכנית הבינוי והפיתוח.

ב. מיקום מתקני אשפה ופסולת, פילרים, ומוצא ביוב.

ג. פתרון ניקוז וביוב השטח.

ד. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לרחוב.

ה. כניסה לחניה.

4. תנאי למתן היתר בניה לתחנת טרפו יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית. בין המגרש שנוצר קווי הבניין יהיו 1 מ' מגבולות המגרש שנוצרו.

5. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח בשטחים פתוחים יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, הדגשים נופיים יחודיים וחומרי גמר.

בתא שטח מס' 1030, תכנית פיתוח למסוף תחבורתי תוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p>הבקשה להיתר בניה. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : מתקני המתנה והצללות לקהל, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה לרכב, חניות, מפלסים, מתקני פינוי אשפה, גובה הכניסה הקובעת, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שיידרשו על ידי הועדה המקומית. ריצוף משטחי המדרכה והחניה יהי מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח שטח ציבורי פתוח יהיה אישור תכנית פיתוח נופי וניקוז על ידי הועדה המקומית ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים יחודיים, חומרי גמר, פתרונות פיתוח להסדרת הוודיות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה במגרש ספורט ונופש יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למלוא זכויות הבניה לתא השטח.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח הפארק/גן ציבורי יהיה אישור תכנית פיתוח נופי וניקוז על ידי הועדה המקומית ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים יחודיים, חומרי גמר, פתרונות פיתוח להסדרת הוודיות.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה/לביצוע עבודות הפיתוח שביל יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי על ידי הועדה המקומית ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, איפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים יחודיים, חומרי גמר.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה במבנים ומוסדות ציבור יהיה מיקום וסימון אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1500 (מתקן הנדסי) יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון תחנת השאיבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה בשטחי יער תיאום עם קק"ל.</p>	

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>היתרי בניה יינתנו על ידי מוסד רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>13. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיובטח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>14. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת שאיבה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>16. ביצוע תחנות שאיבה לשפכים וקו הסניקה למט"ש יהיו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בהתאם לנספח הביוב.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>17. תשומת לב להמצאות האתר באיזור החשוד בפוטנציאל להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה (עפ"י מפת המכון הגיאולוגי) והצורך בהתאמת תכנון המבנים בנושא זה לדרישות המפורטות בת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה.</p> <p>18. תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים ולתשתיות הנמצאים בתחום רדיוס המגן, המסומן בתשריט כתחום השפעה, של תשתית מקורות (קידוח ניר עם 11), הינו תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>19. היתרי בניה לכל העבודות הנדרשות בתחום קווי חלוקת הגז הטבעי יינתנו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות.</p>	
ביוב	6.3
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח שטח בתכנית יהיה קבלת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח, באופן שיובטח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. כל מגרש יחובר לקו ביוב ראשי ציבורי בישוב ע"י חיבור נפרד.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו מים ראשי של הישוב.</p> <p>2. החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>3. פינוי הפסולת ישולב במערך פינוי הפסולת העירוני בעיריית שדרות.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>הוראות לשצ"פים, פארק/גן ציבורי ושטחים פתוחים :</p> <p>1. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>2. ערוצי נחל מרדים יוסטו במסגרת הפיתוח הנופי, תוך שמירה על אופיים ועל רציפותם.</p> <p>3. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן.</p> <p>4. תישמר רמת ניקיון גבוהה במוצאי הניקוז, אזורי ההחדרה וערוצי הניקוז הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>5. מוצאות אמצעי ניקוז והאטת נגר ישלבו צמחייה לסינון מי נקז מאזורי המגורים אל הנחל.</p> <p>6. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>הוראות כלליות :</p> <p>7. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 34/ב/3 לעניין זה.</p> <p>8. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>9. פתרון ניקוז הכבישים יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p> <p>10. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים הפוטנציאליים להחדרת עודפי הנגר. הקידוחים יבוצעו בכדי</p>	



	ניהול מי נגר	6.5
	<p>לקבל תמונה מדויקת של הקרקע ולאמוד את פוטנציאל החלחול של הקרקע.</p> <p>11. מתקנים הנדסיים ראשיים ימוגנו מפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>12. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בדרכים ובמספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>13. ± 0.00 של מגרשי המגורים בנקודות הממשק עם אזורים המוגדרים לניהול מי נגר יהיו גבוהים ב-50 ס"מ מגובה ההצפה בסופות בהסתברות של 1:100 שנה.</p> <p>14. תכנית ניהול הנגר - סימון תתי האגנים בתכנית מופיעים בנספח מס' 4א'.</p> <p>א. תת אגן 1.1 - באזור ההתנקזות של ערוץ הזרימה מתוכנן כביש מס' 1. כביש זה חוצץ בין שני הפלחים בחלקו הדרומי מתוכנן בינוי צמוד אליו משני צדדיו. הנגר אשר מגיע מהאזורים הבנויים, בתוספת הנגר משכונת נאות שקמה אשר נמצאת במעלה, יזרום בצינור תת קרקעי בכביש עד מוצאו לשטחים הפתוחים במפגש כביש 1 עם כביש 333 המתוכנן.</p> <p>ב. תת אגן 2.1 ותת אגן 2.2 - אגן 2.1 מתנקז אל עבר הערוץ המזרחי של נחל מרדים ואילו אגן 2.2 מתנקז אל עבר הערוץ המערבי של נחל מרדים.</p> <p>מרבית הבינוי בתוכנית מתרכז בשני אגנים אלו ולכן יש לשלב בהם מספר רב של פתרונות להשהיית הנגר וחלחולו ככל שניתן. ערוצי הזרימה העיקריים המזינים את נחל מרדים יוסדרו בשצ"פ. הנגר יזרום על פני קרקע שתאפשר חלחול ובערוצים המוסדרים ישולבו טרסות ו/או לימנים על מנת להקטין את הספיקה במורד. לאורך ערוצי הזרימה בשצ"פ יתוכננו אזורים מונמכים לאיסוף והשהיית הנגר כך שיתאפשר חלחולו. בשלב התכנון המפורט יבוצעו קידוחי ניסיון לבדיקת יכולת ההחדרה למי התהום באזור ובמידת האפשר ישולבו קידוחי החדרה באזורי ההשהיה המונמכים.</p> <p>ג. תת אגן 2.3 - המגרשים המצויים באגן זה ינוקזו אל הכביש הקיים מחוץ לשטח התכנית (בשכונת נאות שקמה) אל מערכת הניקוז הקיימת בו.</p> <p>שאר השטחים הפתוחים בתכנית ימשיכו להתנקז אל עבר כביש 34 הקיים ואל השטחים הפתוחים שמצפון לתכנית (כביש 333 המתוכנן).</p>	

	חשמל	6.6
	<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים ובשטחים פתוחים בתאי השטח שסומנו בתשריט ומפורטים בסעיף מס' 3.1 כתאי שטח כפופים, בפארק/גן ציבורי, במסחר, בספורט ונופש וביעוד מתקן הנדסי ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בפיתוח המגרשים האמורים לעיל עד קו בניין קדמי אפס.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תייל מבודד (תאמ על עמוד) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20


6.6	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ' יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 5. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים במסדרון תשתית עילי קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של כל תוכנית מפורטת. 7. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.</p>
6.7	תקשורת
	<p>1. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות בנויות ובפיתוח.</p>
6.8	תנועה
	<p>1. מערך התחבורה יהיה ממותן תנועה על פי הנחיות לאזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה. 2. תנאי לפיתוח המערך התחבורתי יהיה אישור תכנית למיתון תנועה על פי הנחיות לאזור מיתון תנועה של משרד התחבורה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p>
6.9	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ועל פי ההנחיות להלן: * לדירה עד 120 מ"ר עיקרי- 1.5 מקומות חניה * לדירה מעל 120 מ"ר עיקרי- 1.5 מקומות חניה * סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן ברחוב המשולב- לא יפחת מהנדרש על פי תקן חניה ארצי לעת הגשת בקשה להיתר.</p>
6.10	הוראות בזמן בניה
	<p>1. תאי השטח למגורים ולמסחר יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים. 2. יש לתחום את גבול הבינוי והתשתית בעזרת גידור, לפני הכניסה לשטח, בכדי לשמר את ערכי הטבע בשטח הפתוח ולמנוע את זליגת הפסולת במהלך העבודות אל השטחים הערכיים.</p>




הוראות בזמן בניה	6.10
<p>3. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן :</p> <p>א. אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות. לא יוקמו אזורי התארגנות ו/או מחנות קבלן בשטחים הפתוחים ובשטחי היער ובכל שטח שאינו מיועד לבינוי או פיתוח.</p> <p>ב. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>4. הנחיות לביצוע התכנית :</p> <p>א. מערומי פסולת בניין עתידיים- יש להפריד את הפסולת ולפנותה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בניין. טיפול בפסולת מוצקה- אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מחזור/שריפה).</p> <p>ב. חזות- אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. מניעת רעש לסביבה- איסור על גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן- 1990 ו- (מניעת רעש), 1992.</p> <p>ד. עירום עודפי עפר- יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ה. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה</p> <p>i. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערד טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.</p> <p>ii. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>iii. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.</p> <p>iv. כלי רכב שאינו בנסיעה ידומם מנוע בעת המתנה.</p> <p>v. יינקטו כל האמצעים לצמצום רמת הרעש הנגרם מהאתר, לרבות בחירת גנרטור מושקט, הטמנה חלקית של הגנרטור באדמה ונקיטת אמצעים נוספים להשקטתו ככל האפשר. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו', בעיקר בשעות החשיכה.</p> <p>vi. איסוף פסולת מתעופפת- יש לוודא איסוף מיידי של פסולת 'מתעופפת' מעבר לגבול התכנית במידה והפסולת לא נאספה תוך שבוע ממתן התראה- סגירה זמנית של האתר/המשך העבודות עד לניקוי. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.</p> <p>5. תנאי להתחלת עבודה ושיקום בשטח התכנית לרבות עבודות העפר והנחת קווי תשתית יהיה תאום עם רט"ג.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. מילוי, שפך עפר או מדרון שנחשף ע"י חפירה יטופלו לקבלת חזות זהה ככל הניתן לאופי הקרקע הקודם או יכוסו ע"י צמחייה מקומית.</p> <p>2. עדיפות לשימוש בעודפי עפר ופסולת בניין היא בהתאם לסדר הבא (מהרצוי אל הפחות רצוי):</p> <p>א. העדיפות העליונה היא לעשות שימוש בחומרים בתוך הפרויקט ככל שניתן.</p> <p>ב. במידה ובכל זאת ויפנו חומרים אל מחוץ לפרויקט, העדיפות הראשונה היא להעבירם לצורך</p>	

6.11	חומרי חפירה ומילוי
 <p>שימוש בפרויקטים אחרים. ג. כעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורות/מחצבות נטושים. 3. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפוננו לאתר מורשה כדין. 4. אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת. 5. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 6. יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומר מילוי מחומר בניה ממוחזר לרבות בשימוש במצעים וסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב.</p>	

6.12	עתיקות
 <p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. 3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	

6.13	שמירה על עצים בוגרים
 <p>נספח עצים בוגרים לתוכנית: 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. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. 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. 2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה. א. כללי - עבור 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 מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן שעבודות מתקיימות בשטח. ב. עצים לכריתה: בכל תחום הפרויקט בשטחים לבנינוי, 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 עבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד. 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</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעסקה.</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 5 מטר לפחות מגזע העץ. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 5 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. אין לפגוע בבדי העץ תוך כדי עבודה. ענפים מפריעים יגזמו על ידי גוזם מומחה. 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. במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות: צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>4. ערך עץ 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="right">6.13</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'.</p> <p>2. תיערך רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים ובהתאם לרשימה המופיעה בספר הצמחים הפולשים בישראל (דפור-דרור 2010). נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, בהתאם לסוג העץ ועל פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>3. שכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים עם טיפול נופי (30 ס"מ עליונים) (topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>4. סוג גופי תאורה בכביש ההיקפי של השכונה לכיוון פארק שקמה- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע זליגת אור' כלפי השמיים.</p> <p>5. סוג נורות- ישנה עדיפות לשימוש בנורות מסוג נטרן בלחץ גבוה, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה. יש לבחון שימוש בנורות נטרן בלחץ נמוך בקטעי תוואי רגישים סביבתית, בהם מתחייבת הארה מטעמי בטיחות.</p> <p>6. סוג העמוד- יינקטו אמצעים תכנוניים, פיסיים וממשקיים למניעת התבססות וקינון מינים פולשים ומתפרצים בעמודי תאורה.</p>	<p align="right">6.14</p>
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ד - 1960 המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי</p>	<p align="right">6.15</p>

6.15 הפקעות לצרכי ציבור
ישראל לפי נוהלי המינהל, או שתופקע בהם זכות השימוש והחזקה.

6.16 תשתיות
<p>כל קווי חלוקה לגז טבעי שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיים, למעט ממתקנים נלווים עיליים לגז טבעי. כל קווי ומתקני תשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>1. מגבלות בניה ומפת עדות:</p> <p>א. על המקרקעין בהם יונח קו הגז הטבעי יחולו מגבלות הבניה כקבוע בצו הבטיחות ובהתאם לכל דין.</p> <p>ב. צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מטר לכל צד מעצים.</p> <p>ג. עם סיום ביצוע העבודות להנחת קו הגז הטבעי תוגש לוועדה המקומית מפת עדות כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261(ד) לחוק), התשע"ו-2016.</p> <p>ד. על גבי מפת העדות יסומן תחום מגבלות הבניה על שימושי הקרקע בהתאם לקבוע בס"ק (1).</p> <p>2. כל עבודות תחזוקה לתשתיות הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.</p>

6.17 חלוקה ו/ או רישום
1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כלל הבינוי בתכנית למעט בתאי שטח מס' 160-162, 224-228, 230, 300, 310-317, 320-327 ולמעט בנייה בגובה העולה על 3 קומות בתאי שטח מס' 950, 955, 956	ל.ר.
2	בתאי שטח מס' 160-162, 224-228, 230, 300, 310-317, 320-327 ובנייה בגובה העולה על 3 קומות בתאי שטח מס' 950, 955, 956.	

7.2 מימוש התכנית

--