

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 615-0446211

כרמית הרחבה

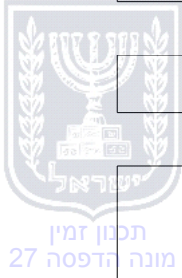
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי מיתר, בני שמעון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

היישוב כרמית המופיע בתמ"מ 23/14/4 כיישוב פרברי, נקבע לראשונה במיקומו הנוכחי בתחום השיפוט של המועצה האזורית מיתר, מערבית לקיבוץ כרמים, מזרחית ליער להב, דרומית לכביש המוביל לסנסנה (3253) וצפונית לכביש 31, בתמ"מ 38/14/4 שנכנסה לתוקף בשנת 2003.

ביוני 2003 נכנסה לתוקף תכנית המתאר ליישוב, שמספרה 32/305/02/7, המגדירה את גבולות היישוב בכללותו בהיקף של כ-4460 דונם וקבעה 2500 יח"ד. התכנית ייעדה את השטחים לבינוי ופיתוח, חילקה אותם לשלבי פיתוח וקבעה הוראות ברמה מתארית להכנת תכניות מפורטות.

תכנית מפורטת 463/03/7 בשטח של 1265 דונם, קובעת הוראות מפורטות לשלב א' של היישוב שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה ל-739 יח"ד, לשרותים נלווים, ולמבני ציבור, תעסוקה ומסחר במרכז היישוב.

תכנית זו מפרטת את השלבים הבאים ותאפשר הוצאת היתרים לכ-1769 יח"ד נוספות, למבני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים, מבני תעסוקה ומסחר ואזור פנאי במרכז היישוב, בהתאם למגמות שקבעה תכנית המתאר, תוך ציפוף הבניה וניצול יעיל של הקרקע.

שלב התכנית הינו רחוב טבעתי הממשיך את כביש הגישה שתוכנן עבור שלב א' שלאורכו ממוקמים בתי המגורים. את מרכז הטבעת חוצים שני רחובות ראשיים הנמשכים מתוך שלב א' ומגדירים את מרכז היישוב. רחובות משניים מגדירים מתחמי מגורים אשר במרכזם גגרש לשימוש ציבורי. הבינוי מתאפיין ברצף של מגורים המאפשר רצף תנועתי ומצמצם את השטח המפותח. תמהיל הבינוי למגורים מציע שלושה טיפוסים גרשיים עבור צמודי קרקע בודדים, צמודי קרקע עם קיר משותף ועבור מבנה המכיל 4 יח"ד קטנות. אלו מהווים כ-19% מכלל יחידות הדיור בתכנית.

תמ"א 35 קבעה צפיפות נטו של 3 יח"ד/דונם ביישוב, עם זאת בתיקון לתמ"א ניתנת הסמכות לוועדה המחוזית להפחית את הצפיפות עד 2 יח"ד/דונם. בשל הצפיפות הנמוכה בשלב א', הצפיפות הכלל יישובית מגיעה ל-2.3 יח"ד/דונם.

תכנית המתאר של היישוב 32/305/02/7 התייחסה והותאמה למרחב האקולוגי בתחומי היישוב ובסביבתו. תכנית ההרחבה המוצעת מצמצמת את השטח לבינוי ביחס לתכנית המתאר, ובכך מקטינה את הממשק עם המרחב האקולוגי, ומתרחקת מנחל סנסנה העובר בתחומי התכנית ומוגדר כשטח אקסטנסיבי עם מגבלות פיתוח. התכנון עוקב אחר הטופוגרפיה הקיימת ומשמר את ערוצי הנחל הקיימים בתחום התכנית, ובכך נשמר איזון בעבודות העפר מבחינת מילוי וחפירה.

דרך הגישה ליישוב מכיוון כביש 60, מערכת התנועה המוצעת מחברת בין אזורי היישוב הקיימים והחדשים, ובין היישוב לסביבתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כרמית הרחבה
		מספר התכנית	615-0446211
1.2	שטח התכנית		4,573.914 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 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	מיתר, בני שמעון
	קואורדינאטה X	190923
	קואורדינאטה Y	582552

1.5.2 תיאור מקום הרחבה צפון מזרחית לכרמית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
100012/1	מוסדר	חלק		2, 7
100218/1	מוסדר	חלק	18-19, 28	23, 30
100219/1	מוסדר	חלק	13	6, 8
100865	מוסדר	חלק		2-3
100866	מוסדר	חלק	3-5	11, 13, 15-17
400611	מוסדר	חלק		1
400612	לא מוסדר	כל הגוש	999	
100761	מוסדר	כל הגוש	2-164	
100762	מוסדר	כל הגוש	2-165	
100763	מוסדר	כל הגוש	2-61	
100764	מוסדר	כל הגוש	2-130	
100765	מוסדר	כל הגוש	2-298	
100766	מוסדר	כל הגוש	2-56	
100871	מוסדר	כל הגוש	2-14	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

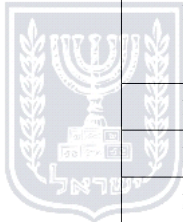
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
תממ/ 4 / 14 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 38 תחולנה על תכנית זו.	5186	2471	21/05/2003
7 / 02 / 305 / 32	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 32 ממשיכות לחול.	5192	2697	08/06/2003
7 / 02 / 305 / 57	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 57 ממשיכות לחול.	5735	485	08/11/2007
7 / 03 / 463	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 463 ממשיכות לחול.	5490	1606	05/02/2006



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ברוך דניאל לזר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01/02/2018	ברוך דניאל לזר	31/01/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1 - תכנית בינוי	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	03/09/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח 2 - שלביות ומתחמי תכנון	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	03/09/2018	1	1: 5000	מחייב	הוראות פיתוח
לא	נספח 3 - פרוגרמה לשטחי ציבור	17/09/2017	אהוד פסטרנק	01/09/2017	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח 4 - נספח תנועה ותחבורה ציבורית	04/09/2018	דני פוכס	03/09/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח 5 - נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	04/09/2018	חובב אלגביש	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח 5א' - נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	08/02/2018	חובב אלגביש	31/01/2018	34		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח 6 - נספח מים וביוב	04/09/2018	חובב אלגביש	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח 6א' - נספח מים וביוב	29/01/2018	חובב אלגביש	31/08/2017	12		מנחה	מים
לא	נספח 7_1 - נספח נופי	12/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 7_2 - נספח נופי	04/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 7א' - נספח נופי	06/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 8 - נספח חשמל	04/09/2018	אמיר טיקטין	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח 9 - שמירה על עצים בוגרים	04/09/2018	שבתאי גונן	02/09/2018	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 9א' - שמירה על עצים בוגרים	17/09/2017	שבתאי גונן	04/07/2017	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 10 - נספח סייסמי	17/09/2017	אורי דור	01/07/2017	13		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח 11_מצב מוצע בכתמים	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	02/09/2018	1	1: 5000	מחייב	עקרונות תכנון
לא	נספח 12 - נספח תאי שטח	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	02/09/2018	15		מחייב	טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 27



**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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	02-5456758		hagais@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 0.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	02-5456158		

(1) כתובת : 0.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר				מועצה מקומית מיתר	מיתר	(1)		08-6684000		

(1) כתובת : 0.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
	אגרונים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310	09-7496374	gonen.main @gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
ד"ר	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9472555	08-9477008	DorO@ecolo g.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	studio@ta- arc.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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**

תכנון מפורט לשכונות מגורים בהיקף של 1769 יח"ד, ותכנון מחודש למרכז היישוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת אזור למגורים:

- חלוקת השטח לתאי שטח למגורים בטיפוסי בינוי שונים.

- קביעת הוראות המתייחסות לפיתוח ושימור הנוף.

- התווית דרכים וקביעת הוראות להנחת תשתיות.

ב. קביעת שטחים לבנייני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים במרכז היישוב, כולל שטחי תעסוקה ומסחר, ספורט ופנאי.

ג. קביעת תכליות, שימושים, זכויות, הוראות, הנחיות לעיצוב אדריכלי, ומגבלות בנייה לכל ייעודי הקרקע ופנאי. שבתכנית.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת הוראות לפיתוח בשלבים.

ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ואיכות הסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

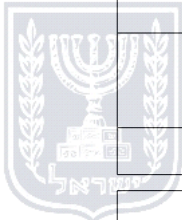
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	123 - 120
דרך מאושרת	26 - 1
דרך מוצעת	448 - 440, 408, 110, 108 - 57, 55 - 48
דרך משולבת	439 - 429, 427 - 421, 419, 418, 416, 412 - 409, 407 - 400
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6001, 6000
מבנים ומוסדות ציבור	616 - 609, 607 - 603, 601, 600
מגורים א'	4083 - 4000, 3039 - 2293, 2290 - 2000, 1395 - 1001
מסחר ותעסוקה	700
מתקנים הנדסיים	850



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
שביל	39 - 28
שטח ציבורי פתוח	554 ,551 ,550 ,548 ,547 ,545 - 536 ,531 ,527 ,526 ,524 - 516 ,514 - 506 ,503
שטחים פתוחים	505 ,363 ,361 ,359 - 350
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
תחנת תחבורה ציבורית	40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	357 ,356
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	60
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	51
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	357 ,356
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2 ,1
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	80 ,78 ,72 ,63
גשר/מעבר עילי	שביל	30
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	22 - 20 ,17 ,16 ,11 ,7 ,1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	446 ,443 ,108
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	,427 ,424 - 422 ,418 ,407 ,402 ,400
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	438 ,433 ,432
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	6001
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	616 ,615 ,613 ,609
דרך /מסילה לביטול		,1029 ,1028 ,1015 - 1012 ,1008
		1048 - 1054 ,1099 - 1101 ,1143 - 1143
		,1145 ,1150 ,1151 ,1156 - 1160
		,1163 - 1166 ,1199 - 1207 ,1211
		,1212 ,1218 - 1220 ,1242 ,1243
		,1249 - 1252 ,1264 ,1320 - 1324
		,1335 ,1336 ,2018 ,2019 ,2054 -
		,2056 ,2079 ,2080 ,2106 - 2108
		,2131 ,2208 - 2210 ,2225 ,2241 -
		,2243 ,2255 - 2257 ,2275 ,2316 -
		,2326 ,2328 ,2329 ,2341 ,2342
		,2481 ,2482 - 2495 ,2497 ,2503 -
		,2505 ,2570 - 2576 ,2622 ,2623
		,2628 - 2633 ,2644 ,2653 - 2657
		,2662 ,2665 ,2689 - 2686 ,2693 -
		,2789 ,2806 - 2809 ,4009 ,4011
		,4012 ,4032 - 4034 ,4038 - 4042
		,4044 - 4047 ,4072 - 4074 ,4081
		4082
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	700
דרך /מסילה לביטול	שביל	36 ,30
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	547 ,544 ,543 ,527 ,521 ,516 ,510



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

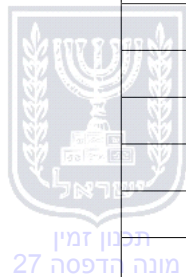
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	355 - 357, 363
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	51
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	356, 357, 363
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	700
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	51, 58
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	604
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	356
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	357, 505
ציר נחל	דרך מאושרת	17
ציר נחל	שטחים פתוחים	355 - 357
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	357
תחום השפעה	דרך מאושרת	17
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6000
תחום השפעה	שטחים פתוחים	355 - 357

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.85	38,704	אזור לבניני ציבור
5.82	266,379	אזור לתכנון עתידי
3.49	159,845	אזור משולב בניני ציבור ומסחר
0.39	18,035	אזור משולב לבניני ציבור ספורט ופנאי
0.06	2,743	דרך חקלאית קיימת
5.95	272,199	דרך מוצעת
1.11	50,672	דרך משולבת
4.06	185,875	דרך קיימת
0.19	8,622	חניה ציבורית
0.09	3,923	יער נטע אדם מוצע
0.25	11,431	יער נטע אדם קיים
38.35	1,754,020	מגורים א'
2.93	133,778	מגורים מיוחד
0.72	32,995	מסחר ותעסוקה
0.04	2,025	מתקן הנדסי
0.77	35,218	ספורט ונופש
3.38	154,390	קרקע חקלאית
0.71	32,608	שטח לאתר פסולת בנין
0.96	43,940	שטח פרטי פתוח
21.25	971,806	שטח ציבורי פתוח
8.64	395,113	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>4,574,321</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.57	25,937.45	דרך ו/או טיפול נופי
3.39	155,059.14	דרך מאושרת
5.93	271,425.62	דרך מוצעת
2.39	109,291.39	דרך משולבת
22.34	1,021,672.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.66	75,844.68	מבנים ומוסדות ציבור
14.10	644,824.32	מגורים א'
0.36	16,375.24	מסחר ותעסוקה
0.04	2,025.01	מתקנים הנדסיים
0.12	5,410.79	שביל
2.14	98,018.33	שטח ציבורי פתוח
46.40	2,122,423.94	שטחים פתוחים
0.55	25,178.22	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	601.15	תחנת תחבורה ציבורית
<b>100</b>	<b>4,574,087.55</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח 1001-1395</p> <p>א. תותר הקמת יחיד חד משפחתית אחת צמודת קרקע.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת משנה אחת שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ג. יותרו שימושים נוספים לפעוטונים, ולמשרד לבעלי מקצוע חופשי כגון: סדנה, קליניקה, סטודיו, שיהיו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>ד. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן, מרפסות מקורות, שטחי חוף מקורים, חדר מכוונת לבריכת שחיה.</p> <p>ה. מרתף לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ו. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי.</p> <p>ז. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>2. בתאי שטח 2000-2290, 2293-3039</p> <p>א. תותר הקמת יחיד חד משפחתית אחת צמודת קרקע או בודדת או עם קיר משותף לתא שטח הסמוך.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת משנה אחת שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ג. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן, מרפסות מקורות.</p> <p>ד. מרתף לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ה. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>3. בתאי שטח 4000-4083</p> <p>א. המגרשים מיועדים לדירות קטנות כהגדרתן בחוק בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת 4 יחיד במבנה אחד.</p> <p>ג. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן דירתי, חדר מדרגות ושטחים משותפים</p> <p>ד. מרתף לאחסנה משותפת ופעילות משותפת או מוסכמת על דיירי המבנה כגון: חוגים, סדנאות, אספות וכו'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>תאי שטח 1001-1395:</p> <p>1. שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סך השטח העיקרי המותר. היחידה תהיה עם כניסה נפרדת ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בינה לבין המבנה העיקרי שישמש למגורים.</p> <p>2. במידה ולא הוקמה יחידת משנה, יותרו שימושים נוספים המפורטים בסעיף 1.1/4.1 ג, אשר שטחם יהיה מתוך השטח העיקרי המותר לבניה במגרש. תותר כניסה נפרדת למבנה עבור שימושים אלו, ובלבד שתהיה כניסה אחת בלבד למגרש. עבור שימושים אלו, הגובה בין מפלס הרצפה למפלס התקרה לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>שימושים אלו יותרו בכפוף לעמידה בתנאים סביבתיים למניעת מטרדים לשכנים, ומניעת מטרדי תנועה ורעש.</p> <p>3. חצר השירות תהיה לא מקורה, תחומה בקירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בשטח של עד 12</p>



4.1	מגורים א'
	<p>מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים.                      יותר קו בניין צידי 0 עבור חצר שירות בתנאי שלא יהיו פתחים לתא השטח הגובל.                      חצר השירות תהיה תחומה בקיר אטום כלפי הרחוב. חומרי הגמר של קירות החצר יהיו תואמים למבנה העיקרי.                      4. מחסן יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ובלבד שפתח הגישה אליו מתוך יחידת הדיור, יהיה מחדרים רטובים או מסדרון.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      תאי שטח 2000 - 2290, 2293 - 3039 :                      1. קווי בניין -                      תותר בניה בקו בניין צידי 0 בתאי שטח המסומנים בתשריט :                      2088, 2089, 2095, 2096, 2097, 2098, 2115, 2116, 2125, 2126, 2132, 2133, 2178, 2179, 2197, 2198, 2203, 2204, 2212, 2213, 2231, 2232, 2233, 2234, 2250, 2251, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2273, 2274, 2275, 2276, 2283, 2284, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2352, 2353, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2608, 2609, 2634, 2635, 2898, 2899, 2972, 2973, 2987, 2988, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3012, 3024, 3025, 3036, 3037, 3038, 3039.</p> <p>בנוסף תותר בניה בקו בניין צידי 0, בין שני תאי שטח מקבוצה זו, בתנאים הבאים :                      א. קבלת הסכמת השכן, איתו יש למבקש גבול מגרש משותף בחזית ניצבת לרחוב.                      ב. לא יותר רצף בנוי בקו בניין צידי 0 של יותר מ-2 תאי שטח.                      2. הנחיות לבניה בקיר משותף-                      לא יותרו פתחים בקיר המשותף, ולא בחזיתות הפונות למגרש השכן ונמצאות במרחק קטן מ-2 מ' מגבול המגרש.                      פתרון ניקוז לגג המבנה ולמרפסות יהיו בתחומי המגרש                      3. שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סך השטח העיקרי המותר. היחידה תהיה עם כניסה נפרדת ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בינה לבין המבנה העיקרי שישמש למגורים.                      4. חצר השירות תהיה לא מקורה, תחומה בקירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בשטח של עד 12 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים.                      יותר קו בניין צידי 0 עבור חצר שירות בתנאי שלא יהיו פתחים לתא השטח הגובל.                      חצר השירות תהיה תחומה בקיר אטום כלפי הרחוב. חומרי הגמר של קירות החצר יהיו תואמים למבנה העיקרי.                      5. מחסן יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ובלבד שפתח הגישה אליו מתוך יחידת הדיור, יהיה מחדרים רטובים או מסדרון.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b>                      תאי שטח 4000-4083 :                      1. מבנה המגורים יכלול ארבע יח"ד צמודות קרקע עם קיר משותף ביניהן, במבנה טורי. יותר מבנה אחר באישור מהנדס הועדה.                      2. בקשת הרחבות או איחוד יח"ד יהוו סטיה ניכרת מתכנית זו.                      3. קווי בניין-</p>





4.1	מגורים א'
	<p>א. קו בנין קדמי יהיה כלפי הרחוב אליו פונה הצלע הארוכה של תא השטח.                      ב. קו בניין צידי 3 מ' כלפי רחוב ראשי יהיה בתאי שטח המסומנים בתשריט:</p> <p>4000, 4001, 4004, 4005, 4008, 4009, 4012, 4013, 4014, 4015, 4018, 4019, 4022, 4023, 4025, 4027, 4030, 4031, 4033, 4036, 4037, 4039, 4042, 4043, 4046, 4047, 4051, 4052, 4053, 4056, 4058, 4062, 4063.</p> <p>4. המרתף ישמש כשטח שירות משותף של דיירי הבניין ולא יוצמד ליח"ד, תתאפשר אליו כניסה נפרדת.                      5. פתח הגישה למחסן יהיה מתוך שטח משותף בבנין.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קווי הבניין בתאי שטח המוקפים במגרשי מגורים בארבעה כיוונים והחפיפה בין גבול המגרש וגבול הדרך אינה עולה על 12 מ', יהיו כמסומן בתשריט.                      2. הנחיות להקמת בריכת שחיה בתאי שטח המיועדים ליח"ד אחת אשר שטחם גדול מ-490 מ"ר. -הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. -בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. -מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שיימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. -קווי בנין לבריכת שחיה יהיו 1 מ' מגבול המגרש.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. שטח המרתף לא יחרוג מתכנית הבנין.                      2. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים כפי שייקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.                      3. בתאי שטח בהם מותר שטח עקרי במרתף, תותר כניסה נפרדת למרתף ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בין המרתף לבין המבנה העיקרי.                      4. בתאי שטח בהם מותר שטח שרות בלבד במרתף, הגובה המדוד ממפלס הרצפה למפלס תחתית התקרה של המרתף לא יעלה על 2.3 מ'. תותר כניסה נפרדת למרתף.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מיקום כניסות הרכבים והחניות יהיה ע"פ תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לעקרונות נספח התנועה, כפי שמפורט בסעיף 6.2.                      2. כניסות לחניה בתאי שטח פינתיים יהיו מרחוב משולב או מהרחוב הצר מבין שני הרחובות הגובלים במגרש.                      3. כניסות רכבים לשני תאי שטח סמוכים יוצמדו ככל האפשר.                      4. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי 0 בתנאי שפתרון ניקוז גג מבנה החניה יהיה לכיוון תא השטח המבקש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים א'
	<p>5. גובה קירוי מבנה חניה הממוקם מעבר לקו בניין צידי לא יעלה על 2.20 מ', מדוד ממפלס הרצפה בנקודה הגבוהה, למפלס תחתית התקרה.</p> <p>6. תקרת חניה בנויה מעבר לקו בנין צידי לא תשמש כמרפסת אלא בהסכמת השכן הגובל.</p>
ז	<p><b>גגות</b> יותר גגות שטוחים בלבד.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. גדר בנויה או גדר מחומרים קלים בגבולות תא השטח כלפי תאי שטח בייעוד מגורים סמוכים או כלפי מרחב ציבורי מכל סוג שהוא, תהיה בגובה מרבי של 1.80 מ' הנמדד מפני הקרקע הסופית בתא השטח הגבוה מביניהם, ולא יותר מ-2.5 מ' מפני הקרקע הסופית בתא השטח הנמוך מביניהם. במידה ונדרש מעקה למניעת נפילה בהתאם לחוק, ניתן לבנות גדר קלה על הגדר הבנויה מעל האמור לעיל.</p> <p>2. פתיחת השערים לא תחדור לשטח ציבורי.</p> <p>3. הגדר תתוכנן ותבוצע בהתאם לתכנית בינוי לביצוע ותשלב מתקני חברת חשמל, בזק, ט.ל.כ, מד מים, מתקן אשפה ביתי וכו'.</p>
ט	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח: 604, 607, 615, 616.</p> <p>בתי ספר, גני ילדים, אולם רב תכליתי, אודיטוריום, מרכז קהילתי, ספרייה, מבנים למטרות בריאות, דת ורווחה, דת ורווחה, שיטור קהילתי, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות וכו'.</p> <p>ב. בתאי שטח: 600, 601, 603, 605, 606, 609, 610, 611, 612, 613, 614.</p> <p>מעונות יום, גני ילדים, מועדון נוער, בתי כנסת, מבנים למטרות בריאות, דת ורווחה וכו'.</p> <p>ג. מתקני משחקים ושעשועים, מגרשי ומתקני ספורט.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מצללות, מוצגי פיסול אמנותיים וכו'.</p> <p>ה. דרכי גישה פנימיות, שבילים לרוכבי אפניים והולכי רגל, מגרשי חניה, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ו. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p> <p>ז. מסחר עבור באי המוסדות הציבוריים כגון: קיוסק, מזנון, חנות נוחות, חנות ייעודית.</p> <p>ח. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי השטח יהיו מוגונים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.</p> <p>3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p> <p>4. יותר בכל תא שטח יותר משימוש אחד.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. מסחר עבור באי מוסדות הציבור יותר בתאי שטח 604, 607, 615, 616.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה נפרד עבור המסחר בהתאם לסעיף הבינוי בייעוד זה, או שיבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי בייעוד.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>יתרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. בשימושים שגדר מוסדית אינה מחוייבת בהם, לא תותר הקמת גדר.</p> <p>2. בסמוך לתא שטח בייעוד מגורים יותר גידור ע"פ הנחיות בסעיף 4.1.2 ח.</p>
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו טיח או אבן עמידים. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
ו	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אולם ספורט, מלתחות, חדרי מנהלה ותפעול.</p> <p>ב. מתקני ספורט ונופש, מתקני משחקים ושעשועים, מגרשי ספורט, בריכות שחיה.</p> <p>ג. אולם רב תכליתי, אודיטוריום, מרכז קהילתי.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, מתקני שעשועים ומשחקים, מתקני ספורט ופנאי, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מוצגי פיסול אמנותיים, מזרקות, מסלעות, קירות תמך.</p> <p>ה. שטחים פתוחים פזורים בין הפונקציות השונות עבור משתמשי המתקנים והציבור הרחב.</p> <p>ו. כבישים פנימיים לצרכי גישה, שבילים לרוכבי אפניים והולכי רגל, מגרשי חניה על קרקעיים, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ז. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p>



4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ח. מסחר עבור באי המוסדות הציבוריים כגון: קיוסק, מזנון, חנות נוחות, חנות ייעודית.</p> <p>ט. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>י. מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי השטח יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.</p> <p>3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p> <p>4. יותר בתא שטח יותר משימוש אחד.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p> <p>6. השטחים הפתוחים לא ירדו מ- 20% מהשטח הכולל.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. יותר מסחר עבור באי מוסדות הציבור.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה נפרד עבור המסחר בהתאם לסעיף הבינוי בייעוד זה, או שיבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי בייעוד.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>יתרו גגות שטחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>
ד	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו טיח או אבן עמידים. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
ה	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר קמעונאי מסוגים שונים, בתי קפה, מסעדות ושרותי מזון, אולמות תצוגה.</p> <p>ב. משרדי רשות, משרדים פרטיים, בנקים, מרפאות וסוכנויות.</p> <p>ג. אולפני רדיו וטלוויזיה, שרותי תפעול ותחזוקה, סדנאות אומנים, מעבדות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מצללות, מתקני משחקים ושעשועים, מוצגי פיסול אמנותיים.</p> <p>ה. כבישים פנימיים לצרכי גישה, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל, חניה על קרקעית, כניסה</p>

<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>לרכבי חרום ואחזקה.                  1. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.                  2. המרתף ישמש לחדרי תפעול, תחזוקה או חניה וכן עבור השימושים המותרים מעל הקרקע.                  3. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.                  2. תאי השטח יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.                  3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.                  4. יתוכננו חצר משק ומשטחי פריקה וטעינה בהתאם לשימוש. מיקום חצר המשק יהיה בחלק האחורי של תא השטח במקום שאינו נצפה מהרחוב. חצר המשק תתוחם במסגרת שיתוכן כחלק מחזית המבנה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ב</p> <p>1. עבור עסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום תא השטח.                  2. תחוייב הרחקה של אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.                  3. יותר שימוש מסחרי אחר שלדעת הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד סביבתי.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>ג</p> <p>תותר הקמת מרתף בשטח המתיר 25% משטח המגרש להשהיית מי נגר לשימוש לגינון.</p>	
<p><b>גגות</b></p> <p>ד</p> <p>יתרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>ה</p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.                  2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.                  3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.                  4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. גינון ונטיעות, רחבות, מתקני שעשועים ומשחקים, מתקני ספורט ופנאי, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מוצגי פיסול אמנותיים, מזרקות, מסלעות, קירות תמך.</p>	





4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. שבילים לרוכבי אפניים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>ג. מגרשי חניה על קרקעיים, מעבר רכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים טכנים, כגון: ביוב, ניקוז, קווי חשמל, גז, טלפון וכבלים.</p> <p>ה. מצללות.</p> <p>ו. מרכזי מחזור שכונתיים.</p> <p>ז. מחסן לכלי גינון ותחזוקה.</p> <p>ח. מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח.</p> <p>2. לכל תא שטח תוכן תכנית פיתוח על ידי אדריכל נוף בה ישולבו כל פרטי הבינוי והפיתוח המוצעים, שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא תותר בניה בתחום השצ"פ אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים לכלי גינון ותחזוקה.</p> <p>2. חדרי השנאה ימוקמו במרחק שלא יעלה על 6 מ' מדרך לרכב ממונע, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' ממתקני גינון ותחזוקה.</p> <p>3. צורתם וחומרי הגמר של חדרי השנאה ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניה ושבילי אופניים ישולבו בין העצים.</p> <p>2. פיתוח אזור החניה יהיה מגונן עם נטיעות עצים. בין כל 4 מקומות חניה לכל היותר יש לנטוע עץ.</p> <p>3. יותרו מקבצי חניות עבור חניות אורחים.</p> <p>4. שטח לחניה יותר בתאי שטח ששטחם מעל 500 מ"ר, ולא יעלה על 15% מגודל תא השטח. בתאי שטח ששטחם מעל 5000 מ"ר, שטח החניה לא יעלה על 10% מגודל תא השטח, במקבצי חניה בשטח עד 500 מ"ר.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. בסמוך לתא שטח בייעוד מגורים יותר גידור ע"פ הנחיות בסעיף 4.1.2 ח.</p>
ה	<p><b>סביבה ונוף</b></p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל, והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>3. יש להצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>4. בכל עבודות הפיתוח יעשה שימוש בגמר אבן גיר מקומית (כדוגמת אבן חברון).</p> <p>5. סלעים מקומיים ישולבו בקירות התומכים ושאר האלמנטים הנופיים.</p> <p>6. מכסים לשוחות ביקורת יבוצעו ע"פ דרישת הרשות המקומית ובהתאם לפרט ספציפי שיאושר על ידיה טרם הביצוע.</p> <p>7. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות ושולבו בקירות המבנים באופן שלא יבלטו לרחוב. לא תותר הצבת ארונות תשתית או גומחות בולטות בשטח בשום תנאי.</p> <p>8. יעשה שימוש בריצוף המאפשר השהיית מי גר עילי על מנת לשמרם, וכן באבני דשא בשטחי חניה.</p> <p>9. רוחב שביל להולכי רגל לא יעלה על 4 מ', יותרו התרחבויות מקומיות עבור מתקנים ואזורי שהיה עד לרוחב של 10 מ'.</p> <p>10. דרכי שירות המשמשים לפינוי ביוב יתוכננו כטיילת נופית להולכי רגל ורוכבי אפניים.</p>
ו	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.6	שטחים פתוחים
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. פיתוח טבעי, גינון וייעור ברמת פיתוח אקסטנסיבית.</p> <p>ב. טיילת היקפית.</p> <p>ג. תאורה וריהוט רחוב, מצללות ומתקנים נלווים, מתקני ספורט.</p> <p>ד. מרכיבי בטחון.</p> <p>ה. דרך שירות לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ו. מעבר תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים טכנים, כגון: ביוב, ניקוז, קווי חשמל, גז, טלפון וכבלים.</p> <p>ז. גידולים ועיבודים חקלאיים עונתיים.</p> <p>ח. שבילים, גשרים, דרכי עפר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ט. שימור ערוץ ניקוז קיים.</p> <p>י. מקבצי חניה על קרקעית בצמוד לשטח הבנוי.</p> <p>יא. מתקנים למיתון והשהיית מי גר.</p> <p>יב. בתאי שטח 351-354, 360-358, 505 יותרו פעילויות משפחתיות בחיק הטבע וספורט אתגרי ובלבד שאינם מפריים את האיזון האקולוגי ותנאי השטח הקיימים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>

4.6	שטחים פתוחים
	<p>1. השטח יישאר במצבו הנוכחי ככל הניתן, כל פיתוח יבוצע תוך פגיעה מנימלית במצב הקיים, ויתואם עם מהנדס המועצה ורטי"ג.</p> <p>2. בתאי שטח 351, 352, 353, 354, בשולי כביש הטבעת ההיקפי (דרך מס' 1) ובשולי כביש הגישה הדרומי (דרך מס' 4) - פיתוח הצמחיה יותאם לתנאי האקלים והאזור, בתאום עם רטי"ג.</p> <p>3. בתאי שטח 357, 359, 505, כחלק מהפיתוח הנופי יותר שימורם של גידולים חקלאיים כגון עצי זית וגפן. אופן אחזקתם יהיה כמקובל בשטחים ציבוריים פתוחים באזורי מגורים. יאסר ריסוס ודישון בחומרים מסוכנים.</p> <p>4. מיקום גדר הביטחון והמתקנים הנלווים, כגון: בין שומר, שערים, עמודי תאורה, בחלק הצפון מזרחי של היישוב, יקבע במידת האפשר בגדה המערבית של ערוץ נחל סנסנה.</p> <p>5. תאורה היקפית כחלק ממרכיבי בטחון, תופנה כלפי היישוב לצורך צמצום השפעות התאורה על המרחב הטבעי.</p> <p>6. הטיילת ההיקפית תוקם בצמוד לשטח הבנוי ככל הניתן ברוחב של עד 4 מ', יותרו התרחבויות מקומיות למתקנים ואזורי שהייה. הפיתוח הנופי יכלול: סלילת תוואי, מתקני פנאי וריהוט רחוב וכל מתקן המשרת במישרין שימוש זה המותאמים בגודלם והיקפם לרוחב הרצועה, צמחיה המתאימה לתנאי האקלים והאזור בתאום עם רטי"ג, ובלבד שלא תהיה פגיעה סביבתית/נופית.</p> <p>7. מרכיבי בטחון יוקמו בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.15 שלהלן.</p> <p>8. דרכי שירות המשמשים לפינוי ביוב יתוכננו כטיילת נופית להולכי רגל ורוכבי אפניים.</p> <p>9. בתא שטח 357 תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב שלא יעלה על 6 מ'. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>10. בתא שטח 356 תובטח זיקת הנאה למעבר חרום ברוחב שלא יעלה על 10 מ'. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>11. זיקות ההנאה כאמור תעוגן על ידי רישום בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>12. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p> <p>13. תאי שטח 351, 352, 353, 354, 358 מופיעים בנספח הנופי "טיפול נופי מיוחד רצועת נחל". באופן חריג, לאור המיקום במרכז היישוב, יותר טיפול נופי בשולי הנחל כדי לאפשר גישה, שבילי טיול וכדומה, זאת תוך שמירה על אופיו הטבעי של תחתית הערוץ.</p>
ב	<p><b>ניקוז</b></p> <p>נחל סנסנה מוכרז בתמ"א 34/ב/3 כעורק משני, תחום השפעתו מגדת הנחל 50 מ' מכל צד. בנספח הנופי מופיע שטח זה כ"נחל סנסנה - טיפול נופי מיוחד":</p> <p>1. בתוך תחום השפעת הנחל, לא יבוצעו עבודות למעט עבודות עפ"י חוק הניקוז.</p> <p>2. ישמר התוואי הטבעי של נחל סנסנה, ככל הניתן.</p> <p>3. תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם.</p> <p>4. כל הפעולות והשימושים המוצעים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p>
ג	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל פיתוח בתחום אתרי עתיקות שנמצאים בתא שטח 357 יבוצע בתיאום עם רשות העתיקות לאחר בחינת כל תכנית.</p> <p>2. בתחום חרבת סנסנה (אתר עתיקות מס' 5540/0), לא יותרו מרכיבי בטחון מכל סוג שהוא.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



4.6	שטחים פתוחים
ד	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>1. יותר גידול ועיבוד חקלאי לגידולים עונתיים, במרחק מינימלי של 120 מ' מייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. תאסר הקמת מבנים חקלאיים.</p>
ה	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. לא תותר בניה בתחום השטחים הפתוחים אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים לכלי גינון ותחזוקה.</p> <p>2. חדרי השנאה ימוקמו במרחק שלא יעלה על 6 מ' מדרך לרכב ממונע, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' מתא שטח בייעוד מגורים.</p> <p>3. צורתם וחומרי הגמר של המבנים ייקבע בתכנית בניו ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>4. שטח מבנה אחד לא יעלה על 45 מ"ר, מרחק בין שני מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 500 מ'.</p> <p>5. הבינוי יוקם בצמוד לשטח הבנוי ככל הניתן.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. שטח לחניה על קרקעית יותר בתאי שטח 355, 357, 359, 356 בהיקף אזור המגורים ובצמוד לו בשטח של עד 1500 מ"ר לתא שטח, במקבצים של עד 500 מ"ר.</p> <p>2. בתאי שטח 354, 505 תותר חניה על קרקעית בשטח של עד 500 מ"ר.</p> <p>3. חניה ושבילי אופניים ישולבו בצמחיה.</p>
ז	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.7	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המוגדרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילים ומעברים לאפניים ולהולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, תחנות</p>

<p><b>4.7 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>הסעה מוצלות, גשרים וגשרונים.                  ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.                  ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות.                  ד. תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב.                  ה. חדרי השנאה, ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.                  ו. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.                  2. תיאסר כל בניה בתחום הדרך מלבד מרכיבי בטחון על פי דרישות משרד הבטחון.                  3. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות.                  4. נגר עילי מהמדרכות יופנו להשקיית צמחיית רחוב.                  5. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.8 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>כל השימושים המוגדרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים:                  א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילים ומעברים לאפניים ולהולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, תחנות הסעה מוצלות, גשרים וגשרונים.                  ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.                  ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות.                  ד. תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב.                  ה. חדרי השנאה, ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.                  ו. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.                  2. תיאסר כל בניה בתחום הדרך מלבד מרכיבי בטחון על פי דרישות משרד הבטחון.                  3. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות.                  4. נגר עילי מהמדרכות יופנו להשקיית צמחיית רחוב.                  5. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.9 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>א. הדרך תיועד בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב.                  א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה.                  ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.                  ג. אמצעים למיתון תנועה.                  ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'.                  ה. מתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.</p>	

	<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p>1. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.</p>		
	<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.                  2. ביצוע רחוב משולב יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח לביצוע כמפורט בסעיף 6.2, אשר תכלול תכנון הרחוב בליווי מתכנן תנועה ובהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנת מעת לעת.                  3. תיאסר כל בניה בתחום הדרך.                  4. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות המשולבים.                  5. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב.                  6. פיתוח דרך משולבת כך שתינתן קדימות להולך הרגל.                  7. דרך משולבת תהיה מרוצפת בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית, שאינו אוגר חום.</p>		
	<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים טכניים המשרתים מערכות כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.</p>		
	<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
	<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. מעבר להולכי רגל, ולרוכבי אפניים.                  2. מעבר לרכב חרום ואחזקה.                  3. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'.                  4. גינון ונטיעות.                  5. ריהוט רחוב, מצללות, מתקני ספורט וכו'.</p>		
	<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תאסר כל בניה בתחום השביל.                  2. ינטעו עצי צל לאורך השבילים.                  3. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב.                  4. השבילים יהיו מרוצפים בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית, שאינו אוגר חום.</p>		
	<b>4.11</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>1. בריכה לאגירת מים כחלק ממערכת אספקת מים עירונית.                  2. מתקני בטיחות ובטחון כגון גידור, ביתן לשומר.                  3. מבנים לצורכי שימוש תאגיד המים ותחזוקה.                  4. גינון, נטיעות ותאורה.                  5. מעבר תשתיות.                  6. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p>		



<b>4.11</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	7. ביתן שומר בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. יותרו שבילים ודרכים פנימיות.</p> <p>2. בריכת מים תשולב בפיתוח הנופי, תוך בחינה של נושא הנצפות. בריכת המים תוסתר ככל הניתן באמצעות טיפול במדרונות וצמחיה.</p> <p>3. הבניה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, קק"ל ותאגיד המים, על פי צרכי הרשות המקומית.</p> <p>4. הבניה תבוצע מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה.</p> <p>5. מרחק בין מבנים ובין מבנה לגדר לא יפחת מ-3 מ', ובתנאי שיעמוד בהנחיות בהתאם לסעיף 3 להלן.</p>
<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים והתכליות בכפוף למפורט בתכנית מאושרת 463/03/7 ושינוייה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, הוראות ומגבלות בניה, והיקפי הבינוי יהיו בכפוף למפורט בתכנית מאושרת 463/03/7 ושינוייה.
<b>4.13</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך, טיפול נופי, שיקום ופיתוח נופי, ערום עודפי עפר, אתרי התארגנות, קווי תשתית, עיבוד חקלאי.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בשטח לדרך ו/או טיפול נופי יותרו עבודות לצורך הקמת דרך והעבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך, לרבות נטיעות, הקמת קירות ומסלעות, ערום עודפי עפר, אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
<b>4.14</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה מנוחה לנהגים
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר, ויתוכנן כך שישתלב בסביבתו.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מזערי
																שרות	עיקרי	
6	3	3	1	2	8	2	1	40	360	30	50	(2) 60	220	(1)	- 1001 1395	מגורים אי'		
5	(4) 3	(4) 3	1	2	8	2.85	1	35	290	30	50	(3) 60	150	(1)	- 2000 2290	מגורים אי'		
5	(4) 3	(4) 3	1	2	8	2.85	1	35	290	30	50	(3) 60	150	(1)	- 2293 3039	מגורים אי'		
5	2.5	2.5	1	2	11	5.71	4	40	654	(6) 150		(5) 184	320	(1)	- 4000 4083	מגורים אי'		
(9) 5	(9) 5	(9) 5	1	3	18			50	75%	(8) 25	10%	10%	30%	(7) 500	700	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	1	3	18			50	25%			5%	20%	(10) 500	700	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(12) 5	(12) 5	(12) 5	1	2	15			45	125%	25%		25%	75%	(11) 500	,601 ,600 ,605 ,603 ,609 ,606 ,611 ,610 ,613 ,612 614		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	18			45	80%	15%		15%	50%	(13) 500	,607 ,604 616 ,615		מבנים ומוסדות ציבור	
(15) 5	(15) 5	(15) 5	1	3	18			30	60%	10%		10%	40%	(14) 500	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
			1	1	4			(18) 60	(17) 60				60	(16) 200	,514 - 506 ,517 ,516 ,524 - 518 ,527 ,526 - 537 ,531 ,554 ,545 548 ,547		שטח ציבורי פתוח	
			1	1	4			(18) 60	(20) 60				60	(19) 200	,354 - 350 ,505 ,363 359 - 358		שטחים פתוחים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4			(18) 120	(20) 120				120	(21) 200	,356 ,355 357		שטחים פתוחים
			1	1	10		80	2400					2400	(1)	850		מתקנים הנדסיים
5	5	5			4		(18) 50	50					50	(1)	40		תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	1395 - 1001		מגורים א'
3	2290 - 2000		מגורים א'
3	3039 - 2293		מגורים א'
3	4083 - 4000		מגורים א'
5 (9)	700	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	700	מסחר	מסחר ותעסוקה
5 (12)	613, 612, 611, 610, 609, 606, 605, 603, 601, 600, 614		מבנים ומוסדות ציבור
5	616, 615, 607, 604		מבנים ומוסדות ציבור
5 (15)	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	506 - 514, 516, 517, 518 - 524, 526, 527, 531, 537 - 545, 547, 548		שטח ציבורי פתוח
	350 - 354, 353, 354, 355, 358 - 359		שטחים פתוחים
	355, 356, 357		שטחים פתוחים
	850		מתקנים הנדסיים
5	40		תחנת תחבורה ציבורית

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. בתאי שטח 1001-1395 שטח יחידת משנה או שטח עבור שימושים נוספים, כמוגדר בסעיף 4.1.1 יהיה 55 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

ב. בתאי שטח 2000-2290, 2293-3039 שטח יחידת משנה כמוגדר בסעיף 4.1.1 יהיה 55 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

ג. בתאי שטח 4000-4083 יחיד יהיו קטנות. שטחן העיקרי לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.

ד. בייעוד מגורים, התכנית המוגדרת אינה כוללת את החנייות המקורות שמחוץ לקווי הבנין.

ה. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה זו, אלא אם צויין אחרת בתשריט.

ו. בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - 604, 607, 615, 616, 800 היקפי הבינוי המיועדים למסחר לא יעלו על 5% מהיקף הבינוי המיועד לשטחים העיקריים המבוקשים, ויהיה מתוך זכויות הבניה המותרות בתאי השטח.

ז. בתא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים תותר העברת זכויות בניה ממעל הקרקע אל תת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח.

(2) מתוך השטח הנ"ל 35 מ"ר עבור חניה מקורה כפולה, 10 מ"ר עבור מחסן, מרחב מוגן דירתי, ושימושים נוספים המפורטים בסעיף 4.1.1.

ניתן להשתמש בשטחי שרות מתחת הקרקע בשימושים המוגדרים שטחי שרות מעל הקרקע.

(3) מתוך השטח הני"ל 35 מ"ר עבור חניה מקורה כפולה, 10 מ"ר עבור מחסן, מרחב מוגן דירתי, ושימושים נוספים המפורטים בסעיף 4.1.1.

ניתן להשתמש בשטחי שרות מתחת הקרקע בשימושים המוגדרים שטחי שרות מעל הקרקע..

(4) ראה סעיף 1.2/4.1/ב.

(5) השטח הני"ל כולל:

1. 15 מ"ר חניה מקורה, 6 מ"ר מחסן דירתי, מרחב מוגן דירתי - לכל יחיד.

2. שטחים משותפים כגון חדרי מדרגות, מבואות -

בשטח 50 מ"ר.

(6) השטח הני"ל כולל מחסן משותף, חדר משחקים ואולם רב תכליתי משותפים - בשטח 150 מ"ר.

(7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: חלק מזכויות בניה אלו יועדו לחניה תת קרקעית.

(9) בתא שטח הגובל בייעודים שצ"פ, או שביל, תותר בניה בקו בניין 0 כלפי אותו ייעוד.

(10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(12) בתא שטח הגובל בשצ"פ תותר בניה בקו בניין 0 כלפי השצ"פ.

(13) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(15) בתא שטח הגובל בייעודים שצ"פ, שטחים פתוחים, שביל, מסחר ותעסוקה, תותר בניה בקו בניין 0 כלפי אותו ייעוד.

(16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(17) זכויות הבניה הינם עבור חדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסן לכלי גינון ותחזוקה.

שטח חדר שנאים לא יעלה על 40 מ"ר.

(18) הערך מתייחס למ"ר.

(19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(20) זכויות הבניה הינם עבור חדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסן לכלי גינון ותחזוקה, מרכיבי בטחון.

שטח חדר שנאים לא יעלה על 40 מ"ר.

(21) הערך מתייחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבניה יינתנו על ידי הועדה המקומית לאחר מילוי התנאים שלהלן:

1. הצגת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע של מתחם תכנון מאושרת ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.2.

2. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח תא השטח על גבי תכנית מדידה בקני"מ 1:250. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, פירוט המאפיינים האדריכליים כגון- חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, חניה, פיתוח השטח והצגת חיבור לתשתיות עירוניות, הצגת פתרונות אשפה מקומיים לרבות התאמה להפרדת פסולת, נטיעת עצים, קביעת מפלסי קרקע, פריסת קירות תומכים ופרטי פיתוח, והכל בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.

4. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ולייעוד מסחר ותעסוקה במרכז היישוב תכלול את כל התחום הנמצא בין כביש מס' 1, כביש מס' 8, כביש מס' 3. שינוי תחום תכנית הבינוי יפורסם להתנגדויות בדרך הקבועה בסעיף 149 לחוק.

5. הצגת הוראות ביסוס שניתנו ע"י יועץ קרקע עבור תא השטח.

6. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת הבנין הצפויות, והצגת חוזה חתום לפינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר.

7. הצגת תאום עם חברת חשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

8. התייעצות עם רשות העתיקות לבקשות עבור תאי שטח הנמצאים בתחום אתרי עתיקות.

9. תנאי למתן היתר בניה לחדר השנאה יהיה הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ומציין פתרון במידת הצורך, להפחתת רמת הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. דו"ח בטיחות קרינה יאושר על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

10. עבור היתר בניה להקמת מרכיבי בטחון - הצגת תאום עם פיקוד העורף.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים ע"י מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי- גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.

12. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה סקר "תגובת אתר מסויים" ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 או על פי גליון עדכני יותר.

13. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות פיתוח לשלבים ג', ו-ד' המפורטים בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה הקמה בפועל של מחלפון בכניסה הראשית ליישוב, בחיבור עם כביש 60 בכפוף לאישור משרד התחבורה ובתאום עם חברת כביש חוצה ישראל. אין לקשור בין הקמת המפרידן להכפלת כביש 60 לכביש דו מסלולי דו נתיבי.

14. היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לרחוב על ידי הועדה המקומית.

15. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>16. היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבות המוצעות לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לבית ספר יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות של חברת חשמל ע"פ "מדריך להקטנת שדות מגנטים בבתי ספר".</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות.</p> <p>19. היתרי בניה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח לשלב א' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון יהיה ביצוע בפועל של קו ביוב כרמית כך שיוכל לקלוט גם את שפכי היישוב כרמים.</p> <p>21. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח לשלב א' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון יהיה הסדרת הניקוז של אפיק מסי' 3 בהתאם לנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות פיתוח לשלב ד' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה אישור תכנית מפורטת לדרך גישה נוספת לשכונה. שינוי תנאי זה יהיה באישור הועדה המחוזית בכפוף לביצוע בדיקה תחבורתית.</p>	



תכנית בינוי	6.2
<p>תכנית בינוי ופיתוח לביצוע עבור מתחם תכנון כפי שמופיע בנספח שלביות ומתחמי תכנון הנלווה לתכנית זו, תוגש על גבי מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250, תכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>1. תשתיות:</p> <p>א-תכנון לביצוע של דרכים בכל השלב בו נמצא המתחם יהיה בליווי כל המתכננים הנדרשים.</p> <p>ב-תכנון מערכת מים/ביוב/ניקוז וחיבורה למערכות המרכזיות של היישוב, הכל בהתייעצות עם מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית מפורטת לפתרון ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה.</p> <p>2. בינוי ופיתוח:</p> <p>א-גישה למגרשים, כניסת רכבים, קביעת מפלס הכניסה עבור כל תא שטח, פילרים- לרבות פתרון אשפה, מונה מים, חיבור חשמל, בזק וכו', נטיעות, תאורה, פירוט חומרי הגמר של קירות חיזוניים ובהיקף תאי השטח, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ב-תכנית בינוי לביצוע עבור מתחם הכולל שטחים ציבוריים ומסחריים תכלול הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פסולת, תכנית נטיעות, הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר ומתן הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. תנאי להגשת תכנית לביצוע למתחם כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה בחינה האם מתקיימים במתחם תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה (כולל התייחסות למדרונות מלאכותיים). במידה ויזוהו אזורי סיכון יוגדרו עבורם הנחיות ומגבלות בניה, אמצעים הנדסיים, אמצעי בטיחות, הכל בהתאם לייעודי הקרקע במתחם.</p> <p>4. סדר הפיתוח של המתחמים בתוך כל שלב אינו מחייב.</p>	



סביבה ונוף	6.3
	הנחיות לטיפול ופיתוח נופי:

1. עבודות עפר :

- א. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בתחומי התוכנית, לרבות עפר שמקורו בעבודות בתחום התכנית אלא רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע מאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ב. בשטח ציבורי פתוח ובשטחים פתוחים, לא יותרו עבודות מכל סוג שהוא לרבות עבודות עפר העלולות לגרום לנזק לפני השטח הטבעיים, אלא רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע מאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ג. שכבת האדמה העליונה בעובי 20-40 ס"מ תאסף בהתאם להנחיות אגרונום בטרם תחילת מונה הדפסה 27 תכנון זמין
- העבודות. שטח איסוף הקרקע ישוקם במלואו עם השלמת פיזור האדמה.
- ד. לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית או זהה לה מבחינת תכונותיה.

2. קירות תמך ומסלעות :

הסדרת ושיקום תחום הפרויקט, ממפגעים נופיים שנגרמו כתוצאה מחפירות יעשה ע"י שימוש במסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, כולל גינון התואם לשפה העיצובית שהוגדרה בתשריט הנופי.

א. קירות תומכים :

תותר הקמת קירות תומכים לצורך תימוך בלבד המתחייב מתנאי הקרקע ובלבד שיבוצע בגמר אבן גיר מקומית. גומחות לתשתיות ישולבו בקירות אלו.

תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי הכבישים. ככלל לא תותר הקמת קיר תמך שגובהו מעל 3.0 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר, קיר התמך ידורג למספר קירות נמוכים לפי הפירוט הבא : בניית קיר נמוך בחזית בלווית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ' ובאופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו.

באזורי צמתים יובטח שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראייה.

ב. מסלעות :

מסלעות קונסטרוקטיביות ייבנו מסלעי גיר מקומיים ועל פי הנחיות יועץ ביסוס. בתכנית פיתוח שתכלול עבודות עפר, ייקבע אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות. מסלעות לשימור קרקע בלבד תיבנינה בשיפוע מקסי' של 2:1 ויכללו כיסי נטיעה בין הסלעים. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. במקרה הצורך המסלעה תחולק למקטעים מינימליים של 1.5 מ' ולכלול בתוכם כיסי שתילה.

3. תשתיות :

א. קווי ביוב וניקוז :

לא תותר הנחת צנרת גלויה על גבי קירות או מסלעות.

הנחת קווים לצורך הקמת הפרויקט, תחייב טיפול ושיקום נופי לכל אורכו ורוחבו של הקו זה בהתאם לתכנית לטיפול ושיקום נופי שתאשר הועדה המקומית.

בשטחים ציבוריים בהם עוברים קווי ביוב יתוכננו כך שלא תיפגע אפשרות המעבר לצורך טיפול בקווים אלו.

ב. אשפה :

אופן פינוי האשפה יתואם עם מחלקת התברואה ברשות המקומית על פי דרישותיה.

מתקני אשפה ישולבו בנישה בגדר המגרש מאחורי מסתור, כאשר שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח ורחיץ.

סביבה ונוף	6.3
<p>4. נטיעות וצמחייה :</p> <p>א. בשטחים ציבוריים יעשה שימוש בצמחיה ארצישראלית מקומית וחסקנית במים ובדגש על עצי צל לטובת התאמה נופית מרבית למקום בתאום עם רט"ג. יינתן תעודף לנטיעת עצים בעלי נוף רחב המאפשר הצללה של שטח רחב ככל הניתן לאורך רחובות.</p> <p>ב. בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי הנמוכים מ-40 ס"מ בלבד וכן עצי צל. בדרכים, בחניות וכן באיי תנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם יועץ התנועה ומתכנן הנוף ובאופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר.</p> <p>ג. באזורי חניות שאינן מקורות, יבוצעו גומות לעצי צל, בכמות התואמת לתנוחת החניה ובאופן שיצל על כל שטח החניה, ככל האפשר, תוך אפשרות נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.</p> <p>5. נחלים וואדיות :</p> <p>בשטחים המסומנים בנספח הנופי "טיפול נופי מיוחד" יחולו הוראות כמפורט להלן :</p> <p>א. שמירה מירבית על אפיקי הוואדיות כשטחים פתוחים וטבעיים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. בשולי הנחלים והוואדיות יתוכננו אזורי שהייה ומעבר לציבור.</p> <p>ג. הבינוי והפיתוח בשטחים הפתוחים יתוכננו בהתאמה ובהשתלבות בנוף הסובב.</p>	



עתיקות	6.4
<p>1. ביצוע עבודות פיתוח בכביש הגישה הצפוני, תא שטח 56, ייעשה בתאום ובליווי רשות העתיקות. יידרשו חפירות תיעוד לאתר עתיקות 37390/0, אחרי כן- ניתן יהיה לכסותו.</p> <p>2. בתא שטח 357 קיימים מספר אתרי עתיקות. כל פיתוח בתחום האתרים יבוצע בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>3. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. כללי-</p> <p>א. תכנית הפיתוח תמנע, ככל הניתן, פגיעה בערכי טבע, או צמצומה המרבי, בכלל זה נחל, יערות, מרחב אקולוגי, דרכי יער, מטיילים וכו'.</p> <p>ב. אזורים שיאותרו כרגישים ובעלי ערכי טבע מוגנים יגודרו ויסומנו לשימור בעת עבודות הפיתוח תוך תאום עם רט"ג.</p> <p>ג. קביעת הצמחיה באזורים הציבוריים השונים תהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>ד. שיקום שטחים שהופרו במהלך ביצוע העבודות יעשה על ידי שימוש במסלעות ואדמת חישוף עליון.</p> <p>ה. איסוף השפכים יהיה מחוץ לגבולות תאי השטח.</p> <p>2. אקולוגיה-</p> <p>א. עבודות עפר- אין לאפשר שפכי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>ב. עקרונות גינון- ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	



ג. תאורת שטחים פתוחים- תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תנתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ד. תאורה בהיקף היישוב תהיה נמוכה ותכוון לתחום התכנית ותבוצע ההתייעצות עם רטי"ג. התאורה תתוכנן באופן שהזליגה לשטחים הסמוכים תהיה מצומצמת.

3. הוראות והנחיות לטיפול בפסולת-

א. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בניין.

ב. פסולת בניין תפונה לאתרים מורשים כחוק.

ג. לא תישאר פסולת בשטח תוך הקפדה למניעת גלישה לנחלים.

ד. סידורי סילוק-

פסולת ביתית תאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ותופנה לאתר פינוי פסולת מאושר ע"פ כל דין באופן ובתדירות שתמנע מפגעים סביבתיים. במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

4. הנחיות לעבודות בשטחים פתוחים ובסמיכות לנחל סנסנה-

א. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתחומי התכנית.

ב. כל אתר בו נדרשת פעולה מקדימה הקשורה בהפרת הסביבה כדוגמת חפירה, סילוק קרקע וכו' בקרבת הנחל (25 מ' מקצה תחום ההשפעה או פחות) מחייב תאום ואישור עם נציג רשות הניקוז ורטי"ג, לרבות נקיטת אמצעים נדרשים לסימון וגידור למניעת חדירת כלי רכב וציוד מכני מעבר לתחום כאמור.

ג. שטח התארגנות ומחנה קבלן יוקמו בתחום התכנית. מיקומם המדויק יקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, בתיאום עם רטי"ג ורשות הניקוז. בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי והשטח יוחזר לקדמותו. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכו' יעשו בתאום ובהנחיית היחידה הסביבתית.

ד. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו הסמוך לפעילויות אדם. ה. ערימות אדמת חישוף לשיקום נופי ימוקמו בגבול התכנית, יגודרו ויוצב בהן שילוט למקורן וייעודן.

ו. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.

ז. מסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.

ח. בכל אתר בו תתבצענה עבודות בטון יותקן בור לקליטת עודפי בטון ומי שטיפת שוקת המערבלים.

ט. תכנית לביצוע דרך החוצה את נחל סנסנה תבטיח שלא תיגרם כל פגיעה ברצועת נחל סנסנה מחוץ לרצועת העבודה הנדרשת לביצוע המעביר.

י. מעביר המים בנחל סנסנה יעוצב כך שיעודד מעבר של בעלי חיים. במעביר יהיה דרגש שיאפשר תנועת בעלי חיים גם בעת הצפה חלקית של המעבר. הדרגש יתחבר אל הקרקע הטבעית ללא הפרשי גובה.

יא. בקרבת פתחי מעביר מים תישתל צמחייה שתספק מסתור לבעלי חיים ותפתח את זיהום




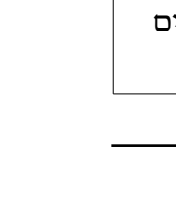


<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>האור בסביבה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>1. כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת קרקעיות בכל גבולות התכנית.                  2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או עצמאיים בפיתוח המגרש עד קו בניין קדמי 0.                  3. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים, שטחים פתוחים, במגרשים המיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה, בהתאם לתשריט נספח חשמל.                  4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:                  א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 3 מ'.                  ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2 מ', תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 6 מ'.                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו קו אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.                  ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו 20 מ'.                  ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 0.5 מ'.                  ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 3 מ'.                  ח. כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל.                  ט. ארון רשת: 1 מ' מהמתקן.                  י. שנאי על עמוד: 6 מ' מהמתקן.                  5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.                  6. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.                  7. קווי ההזנה של חברת חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.                  8. התאורה תהיה בנורות חסכוניות באנרגיה כגון לד 3000 קלווין (אור חם).</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. התכנית מלווה בנספח מים וביוב.                  2. כל תא שטח יחובר לקו ביוב ראשי ציבורי בישוב על ידי חיבור נפרד אשר מוביל לפתרון הקצה במט"ש שוקת.                  3. קווי ביוב יונחו בתחום כבישים ושטחים ציבוריים פתוחים ולא יעברו בתוך גבולות המגרשים.                  4. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל תא שטח יחובר בנפרד לקו המים הראשי של הישוב, מדי המים יותקנו בפילר התשתיות בכל תא שטח.                  5. החיבור למערכות הביוב והמים יהיה בתאום עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה.</p>	<p><b>6.7</b></p>



	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>6. לא תותר בניה מעל קווי ביוב וניקוז.</p>	
	<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. התכנית מלווה בנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז.                  2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר חדיר למים- לצורכי השהיית מים וגינון.                  3. הפיכת תא השטח ל"אגן הקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב מי הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.                  4. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                  5. תכניות לפיתוח המרחב הציבורי (דרכים, בניני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, נחלים וכדומה) ילוו בתכנון השהיית נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/4.                  6. הערוצים הראשיים העוברים בשטח התכנית (אפיק 3 ואפיק 4) הינם ביעוד שטחים פתוחים ויפותחו ברמה אקסטנסיבית.                  יש להסדיר את אפיק מס' 3 לפי תוכנית קיימת, כמופיע בנספח.                  7. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא בשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.                  8. תכנון השטחים הציבוריים, יעשה תוך נקיטת מירב המאמצים לשימוש במי נגר מהסביבה המיידית להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף והשהיית מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים מהסביבה באופן מבוקר לשטחים ציבוריים ייעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים.                  9. רחובות ראשיים אשר חתך הרחוב מעל 22 מ' תשולב רצועה אחת לפחות של צמחייה במקביל למיסעת הכביש שאליה ינוקזו מי הנגר העילי מן הכביש. ברצועה זו יופעל סינון ביולוגי טבעי בעזרת מרבדי צמחית כיסוי קרקע ושיחים נמוכים, טרם חלחול המים אל הקרקע.                  10. צידי כבישים וחניות (לאורך אבן השפה) יתוכננו בצורה שתאפשר הפנייה פשוטה של המים ללא מתקנים מיוחדים והפנייתם לערוצים הקרובים. במוצא התעלות אל ערוצי הנחל או השצ"פים יותקנו מתקנים להפניית הנגר מהכבישים אל ערוצי הנחל ולשצ"פים.                  11. בתחתית מדרונות יותקן מחסום להקטנת עוצמת זרימת הנגר ולמניעת התחתרות הקרקע בעקבות פגיעת זרם הנגר בקרקע.                  12. בשצ"פים המנותקים מערוצי הנחלים על ידי כבישים, יותקנו מעבירי מים מתחת לכבישים.                  13. מרזבי המבנים השונים יופנו לשטחים מגוננים בתחום תאי השטח, ויווסתו לפני המעבר למערכת הניקוז בכבישים, בהתאם לאישור יועץ הביסוס של המבנה.                  14. השטחים המגוננים יהיו נמוכים מגובה המדרכה ומי הנגר מהמדרכה יופנו אליהם.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>התכנית כוללת נספח שמירה על עצים בוגרים.                  על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:                  עצים אלה ישולבו בתכנון הכולל של האתר ותאסר כריתתם או פגיעה בהם. יישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. הגנה על העצים תהיה בגדר איסכורית ויותקן שלט אזהרה כל זמן שמתבצעות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה</p>	<p><b>6.9</b></p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום שייתן הנחיות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום. במקרה של חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ- 30% מנוף העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. לבקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה בצירוף מפרט להעתקה לפי סוג ומין העץ, שיטת ההעתקה והאמצעים שיבטיחו קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. ההעתקה תלווה בפיקוח ובבקרה של אגרונום מומחה בתחום.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>עצים המיועדים לכריתה יכרתו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. עצים פולשניים יטופלו בהתאם להנחיות פקיד היערות. מבקש הבקשה יקבל מפקיד היערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. בעת הגשת בקשה להיתר בניה או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>המבקש ייתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שייקבע על ידי פקיד היערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת כפי שיפורטו בבקשה לביתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.10 פעילות חקלאית</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>בכל ייעודי הקרקע יותרו, באופן זמני, גידולים חקלאיים במרחק שלא יפחת מ- 120 מ' מתאי שטח שקיבלו היתר בניה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.11 חניה</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. מקומות החניה, כולל חניה תפעולית, יהיו בתוך תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. חניה לאורחים בשיעור 30% ממספר יח"ד תוקצה לאורך רחובות ציבוריים.</p> <p>4. מספר מקומות החניה ברחוב משולב לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.12 תשתיות</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. תכנון התשתיות יכלול את כל מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבות המוצעות לרבות מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יהיו תת קרקעיים ויבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. תעשה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה עבור העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, ייקבע על ידי הרשות המקומית בתאום עם בעל</p>



<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.12</p> <p>התשתית. 6. המבנים שבתחום תא השטח יחוברו לתשתיות בהתאם לתכנית בינוי לביצוע המתוארת בסעיף 6.2. 7. יינתן פתרון להקמת מתקני מחזור והפרדה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>6.13</p> <p>1. הנחיות לביצוע התכנית: א- במסגרת התכנון לביצוע יוגדרו תחומי עבודה נדרשים מינימליים כולל התחום של דרכי עבודה זמניות. ב- אזור התארגנות ימוקם בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים הקיימות. ג- תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים-כחלק מהיתר הבניה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. ד- אחסון חומרי בניה יהיה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו. ינקטו אמצעים לשמירת נקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' במשך ובגמר העבודות. ה- תאסר גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ו- (מניעת רעש) 1992. 2. הוראות והנחיות לנושא עבודות עפר: א- עירום עודפי עפר יבוצע בתוך אזור הפיתוח, ובתנאי שלא ייפגע בצמחיה קיימת, זרימת מי נגר, עצים קיימים ובכל מקרה לא בשטחים ערכיים. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרוייקט. ב- מיקום עירום עודפי עפר בתחום השפעת הנחל ובשטחים הפתוחים יהיה בתאום ואישור המקום עם נציג רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים.</p>	
<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>6.14</p> <p>א. בייעודי קרקע שטחים פתוחים ודרך, יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, גדר, שער, תאורה. ב. מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף. ג. יובטח כי מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה. ד. הפניית התאורה תהיה אל תוך היישוב למניעת זיהום אויר. ה. דרך הפטרולים תמוקם במרחק שלא ירד ממרחק 5 מ' מתאי השטח המיועדים למגורים, ומיקומה המדוייק ייקבע בשלב היתרי בניה.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>6.15</p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם, וכן על פי ת"י 1918. ב. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, לשטחים ציבוריים פתוחים, ולכל הייעודים הציבוריים בתחומי התכנית. ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>	



<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>קרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
<b>6.17</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. הנחיות מיוחדות לפיתוח מרכז היישוב.                  א. רצף השטחים הפתוחים, שצ"פים, שבילים המשתרע במרכז היישוב, בין הציבור לשלב א לכוון צפון מזרח, יפותח כרצף המשכי לפעילות, שהייה ומעבר עבור הולכי רגל ורוכבי אפניים, בהתאם לייעודים ולשימושים.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע עבודות פיתוח	ביצוע קו הביוב של כרמית כך שיוכל לקלוט גם את שפכי היישוב כרמים.
2	שלבי ביצוע התכנית יהיו בהתאם לנספח 2 - שלביות ומתחמי תכנון הנלווה לתכנית זו.	1. שיווק 70% מהמגרשים בשלב הקודם. 2. הקמת מוסדות הציבור הכלולים בשלב על פי הנחיית מהנדס הועדה.
3	בסמכות ועדה מקומית לשנות את שלביות ביצוע התכנית.	



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

