

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17/101/02/15 א'

שם תוכנית: שכונת דרומיות מיתר

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום
14-04-2013
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: מיתר
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון-מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 17/101/02/15 א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14/04/13 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר מנכ"לית מינהל התכנון ג'יור הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הישוב מיתר מהווה ישוב קהילתי באזור צומת שוקת שמרקמו בנוי על בתים צמודי קרקע. בישוב מתגוררים כיום כ-8000 תושבים. על פי מדיניות המועצה המקומית מיתר ובהתאמה לתמ"מ 4/14/23 הוחלט על הרחבה נוספת של הישוב ע"י פיתוח קרקע למגורים. שכונת המגורים תכיל 861 יח"ד המחולקת ל-2 מתחמים עיקריים המופרדים ביובלים של נחל חברון וביער ע"פ תמ"א 22. סה"כ מוצעים בתוכנית 246 מגרשים חד משפחתיים (מתוכם 45 מגרשים עם 2 יח"ד) ועוד 570 מגרשים לבתים חד משפחתיים בעלי קיר משותף. סה"כ 816 מגרשים התוכנית כוללת 5 שלבי ביצוע עיקריים:

שלב א- 100 מגרשים

שלב ב- 243 מגרשים

שלב ג- 54 מגרשים

שלב ד- 268 מגרשים

שלב ה- 196 מגרשים

התוכנית מתקשרת לנחל חברון ומציעה טיילת ומערכת שטחים ציבורים פתוחים השזורה עם תכנון השכונה.

תוכנית זו מבטלת תכנית מאושרת לאתר פסולת ומסדירה אתר פסולת פיראטי שהופר במשך שנים רבות ושוקם ע"י קק"ל. כמו כן, מסדירה שימושים בשטח המטי"ש הישן. נעשתה בדיקה של אומדן חישוב כמויות של חפירה ומילוי הנובעת מביצוע התוכנית ונמצא כי קיים איזון בין החפירה והמילוי.

התכנית מהווה המשך לת.מ מס' 17/101/02/15 אשר הכילה גם את תכנית זו, אך לאור החלטת וועדת התנגדויות פוצלה ל2, המקורית מכילה מוסדות ציבור אזוריים והנוכחית בתוספת האות א מכילה את מתחם המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שכונות דרומיות מיתר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17/101/02/15 אי	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
1,077.4292 דונם		1.3 מהדורות
מתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1
01.04.2019	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק
כן	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
לא רלוונטי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.		
ללא איחוד חלוקה		
לא		

יפורסם
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

מיתר	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
193000	קואורדינטה X	
580500	קואורדינטה Y	
מדרום מערב למיתר		1.5.2 תיאור מקום
מיתר	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	
מיתר	יישוב שכונה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
דרומית		

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400485	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
400013	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100012/1	מוסדר	חלק מהגוש	-	7
100011	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,18,24
100641	מוסדר	חלק מהגוש	-	79,82
100478	מוסדר	חלק מהגוש	-	195,217
100477	מוסדר	חלק מהגוש	-	128
100642	מוסדר	חלק מהגוש	-	94
100001	מוסדר	חלק מהגוש	-	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
163/02/11	1,2,1 א'
106/02/15	101,401,402,201,301-303
264/03/11	52,51,49,176,175,104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

בני שמעון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
163/02/15	שינוי	התוכנית משנה את תכנית מס'	3778	1.7.1990
106/02/15	ביטול	163/02/15 ואת תכנית מס' 106/02/15 בתחום הקו הכחול	5865	16.8.2007
תמ"א 22	כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א 22 לעניין יעוד יער נטע אדם מוצע	4363	19.12.1995
תמ"א 1/10/ד/10	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתמ"א 1/10/ד/10	7271	24.05.2016
תמ"מ 23/14/4	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתמ"מ 23/14/4	5711	8.8.2012
8/101/02/15	שינוי	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 8/101/02/15 בתחום הקו הכחול	4985	8.2.2001
264/03/11	שינוי	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 264/03/11 בתחום הקו הכחול	6933	7.12.2014
11/101/02/15	שינוי	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 11/101/02/15 בתחום הקו הכחול	5403	8.6.2005
100/ני/11	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מס'		20.8.2007
13/101/02/15	כפיפות	100/ני/11 ותוכנית מס' 13/101/02/15 בתחום הקו הכחול	5744	27.11.2007
6/101/02/15	שינוי	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 6/101/02/15 בתחום הקו הכחול	4469	19.12.1976

3.2.2000	4848	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 7/101/02/15 בתחום הקו הכחול	שינוי	7/101/02/15
----------	------	---	-------	-------------

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		25		01.04.19	מרש אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250		1	01.04.19			
תשריט מצב מאושר	רקע	1:2500		1	10.10.18			
נספח שלביות ביצוע	מחייב	1:1250		1	15.10.18			
נספח תנועה	מנחה	1:1250		1	15.10.18	מהוד		
נספח בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250		1	15.10.18	יעקב כהן ומרש אדריכלים		
נספח מים	מנחה	1:2000		1	14.10.18	אריה שוורץ		
נספח ביוב	מנחה	1:2000		1	14.10.18			
נספח ניקוז	מחייב		27	1	אוקי 2018	שמואל פולק		
פרוגרמה	מנחה		3		אוקי 2018	אבי נחום		
בדיקה סייסמית	מנחה		32		11.10.18	ד"ר עמיר אידלמן		
נספח פסולת	מנחה		20		אוקי 2018	עידן אבידן		
נספח חשמל	מנחה	1:1250		1	15.10.18	יוסי אהרוני		
סקר עצים	מחייב	1:1000, 1:2500	19	1	10.10.18	שרון חפר חייקין		
			7					

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל		רחוב התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		רחוב התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221 1	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נפחא 25 ב"ש	6272427		6209126	
מודד	מהנדס	עמי אלקבץ			אלק"א		רח' יהודה הנחתום בית בלטק ב"ש	6288027		6285860	
יועץ תנועה	מהנדס	יואב קישוני			מהוד בע"מ		רח' יהודה הנחתום בית בלטק ב"ש	6288060		6288070	
יועץ נופי	אדריכל נוף	יעקב כהן			יעקב כהן- תכנון סביבה ונוף		ת.ד. 14593 תל-אביב	6391087-03		6391088-03	
יועץ חשמל	מהנדס	איציק ארבל			י. אהרוני הנדסת חשמל		יהודה הנחתום 4 באר שבע	6238774		08-6238776	yossi@y-aharoni.co.il
יועץ הידרולוגי	הידרולוג	שמואל פולק			הידרומודול- פולק שמואל בע"מ		קיראון 55000 לוי אשכול 141	6356858		03-5340854	
יועץ מים וביוב	מהנדס	אריה שוורץ			שוורץ אריה מהנדסים יועצים		רח' יהודה הנחתום בית בלטק ב"ש	6281292		6285920	
פרוגרמה	מתכנן ערים	אבי נחום			אבי נחום- שמאי מקרקעין		הנרייטה סולד 8, ב"ש	6288226		08-6288225	avi@avi475.co.il
בדיקה סייסמית	גיאולוג	עמיר אידלמן			עמיר אידלמן גיאולוגיה תשתית וסביבה		שמעון 5 מיקוד 93629 ירושלים	6727372		02-6727370	
יועץ סביבתי	מתכנן סביבתי	עידן אבידן			בר אור פיתוח כלכלי וחברתי		רח' הגורן 6 פארק תעשיות עומר	6901444		08-6901446	
אדריכלית נוף	אדריכלית נוף	שרון חפר			שרון חפר-חייקין אדריכלות נוף		רח' אשל 8 עומר	6900183		08-6900183	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בישוב מיתר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת יעודי קרקע לבניית 861 יח"ד מתוכן 291 יח"ד למגורים חד משפחתיים ו-570 יח"ד למגורים חד משפחתיים עם קיר משותף וכן קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור ולמסחר.
- קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח בשלבים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,077.4292 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		198,910	+198,910	0	מ"ר	מגורים
		861	+861	0	מס' יח"ד	
		4,826	+4,826	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		997	+997	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים											תאי שטח	יעוד		
הרי סה	גשר	הנחית מיוחדות	חניה	תחנות השנאה	עצים לעקירה	עצים לשימור	עצים להעתקה	דרך לביטול	קו מקורות	טיילת	עתיקות	הנחיות מיוחדות נוספות		
								,230-232A+B ,B237 ,B+A226-228 ,A233 ,B+A191 ,504,496,497 ,B+A193-196 ,A192 ,B+A186 ,A187 ,472 ,471 ,490,491 129- ,B124 ,B+A125 ,A132 ,B+A131 104- ,B117 ,B+A118 A101 ,B+A105				43- ,A+B39-40 ,A+B 34 52- ,A+B 47-48 ,A+B 44 60- ,A+B57-58 ,A+B 53 66-76 ,A+B63 ,A+B 61 125- ,A+B 136 ,A+B ,A+B 218-244 ,A+B127 ,A+B 282-270 ,A+B 293 ,A+B 287-290 ,407,406 ,402 ,371,370 ,421 ,417,416 ,411,412 467- ,462-465 ,426,427 502-506 ,493-496 ,470	,301-374 402,406,407,411,412, 416,417,421,422,426, 431-593 427 A1-A11 ,B1-B11 B14-B19 ,B14-B19 B21-B63 ,A21-A63 B65- ,A65-A105 B105 B108- ,A108-A168 B168 B170- ,A170-A299 B299	מגורים א'
						618						616,617,618,619	614-619	מבנים ומוסדות ציבור
												602	602	מסחר
	722							726,721				722	721-727	שטחים פתוחים
	1001					1006	1006		,1004		,1001 1006	1001,1002	1001-1008	דרך מאושרת
	1109					1108	1105, 1104		1107 1102,		1102- 1104	1109,1105,1108,1112	A1102 ,1101-1113 B1102	דרך מוצעת
								,1234 ,1236 ,1241,1237 1250				,1225 ,1223 ,1220-1221 ,1235-1237 ,1233-1229 1244-1246 ,1241	1201-1258	דרך משולבת
			707- 708	,704 ,702 708 ,707	701	701	701	708,710,715		701		705,706,713	701-715	שטח ציבורי פתוח
	735, 734	732						735	,731-733 735			733-735	731-738	יער
													751-770	שביל
						1302						1301,1302	1301,1302	חניון
651											651		651	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
26.64	286,951	מגורים א'	7.70	76,182	קרקע, אזור, שטח חקלאי
0.81	8,775	מבנים ומוסדות ציבור	3.63	39,202	אזור הנדסי ודרך שרות
0.21	2,214	מסחר	1.40	15,029	שטח ציבורי פתוח
15.15	163,253	שטחים פתוחים	6.60	71,063	אתר לסילוק פסולת יבשה
16.30	175,516	יער	6.19	66,655	יער מוצע
1.65	17,839	דרך מאושרת	56.15	604,887	שטח שלא חלה עליו תוכנית מקומית
17.05	183,719	דרך מוצעת	3.80	40,989	דרך מאושרת
7.90	85,083	דרך משולבת	15.16	163,416	שטח למתקני טיהור
4.03	43,351	שטח ציבורי פתוח			
10.11	106,422	מתקנים הנדסיים			
0.14	1,539	שביל			
0.25	2,762	חניון			
100	1077.4292	סה"כ	100	1077,4292	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
1.	<p>באזור זה תותר בניה למגורים בלבד לרבות השימושים המפורטים לכל אחד מסוגי הבניה שלהלן:</p> <p>א. בתאי שטח 286, 301-359, 361-374, 402, 411-412, 421-422, 431-434, 439-444, 449-454, 459-463, 465, 467-478, 485-510, 513, 522-570, 572-577, 579, 584, 586, 588, 590, B170</p> <p>תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע, בבתיים חד משפחתיים בכל מגרש. בכל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד. תותר הקמת יחידת הורים בבית המגורים, ניתן ליעד למשרד/קליניקה/סטודיו וכדומה.</p> <p>שטחי השרות יכללו: חצר שרות, מחסן, חניה מקורה, ממ"ד, מרתף ובלטות ארכיטקטוניות.</p> <p>ב. בתאי שטח A105-A1, B105-B1, A282-A108, B282-B108, A296-A284, B296-B284 - תותר הקמת יחידת דיור צמודת קרקע במבנה חד משפחתי עם קיר משותף למגרש הצמוד וכן משרד ביתי או קליניקה. שטחי השרות יכללו חצר שרות, מחסן, ממ"ד, מרתף ובלטות ארכיטקטוניות.</p> <p>ג. בתאי שטח 406-407, 416-417, 426-427, 435-438, 445-448, 455-458, 479-483, 511-512, 514-521, 571, 578, 580-583, 585, 587, 589, 591-593 יותרו הקמת 2 יח"ד: יחידה ראשית תכלול שטחי שרות על קרקעיים לממ"ד חניה ומחסן. ויחדת דיור משנית שגודלה לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו ותכלול שטח שרות עבור ממ"ד בלבד.</p>
4.1.2	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
1.	<p>מגורים צמודי קרקע</p> <p>1. ניתן לבנות יחידת דיור צמודת קרקע במבנה חד משפחתי בגובה עד 2 קומות שימדד ממפלס פיתוח המדרכה הצמודה.</p> <p>2. בתאי שטח 286, 301-359, 361-374, 402, 411-412, 421-422, 431-434, 439-444, 449-454, 459-463, 465, 467-478, 485-510, 513, 522-570, 572-577, 579, 584, 586, B170, 590, 588, 586</p> <p>ניתן לבנות יחידת הורים אשר תבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה ו/או שטח משרד/קליניקה/סטודיו אשר יבנו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר וזאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש, במגרשים אלו ניתן לאשר שימוש עבור פעוטונים וגני ילדים ובלבד שהשטח הכולל לצורך שימוש זה לא יעלה על 25% מסך השטח המותר הכולל לבניה במגרש. תותר כניסה נפרדת לשימושים אלו. תותר הקמת בריכת שחיה.</p> <p>3. בתאי שטח A105-A1, B105-B1, A282-A108, B282-B108, A296-A284, B296-B284 תתוכנן יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת שני מבנים מופרדים על ידי קיר משותף. צמד המבנים יתוכננו כמבנה אחד. ניתן לבנות משרד/קליניקה/סטודיו אשר יבנו בשטח מקסימלי של 55 מ"ר וזאת מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה במגרש. אזור השרות ימוקם במרווח הצידי של בית המגורים ויסומן בנספח בינוי ופיתוח שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>4. בתאי שטח 406-407, 416-417, 426-427, 435-438, 445-448, 455-458, 479-483, 511-512, 514-521, 571, 578, 580-583, 585, 587, 589, 591-593 תותר הקמת יח"ד נוספת, קטנה, בגודל של עד 80 מ"ר ברוטו כחלק מהמבנה העיקרי בצורת קומה נוספת או כמבנה נפרד בתנאי שהמרחק המינימלי בין המבנים יהיה 5.4 מ'. כל יחידה תתפקד כיחידה אוטונומית עם כניסה נפרדת, לא יותר חיבור בין 2 היחידות ע"י דלת ו/או מסדרון מקשר.</p>
2.	<p>חצר שרות</p> <p>1. לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 10 מ"ר והיא תמוקם באזור השרות המסומן בנספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית בהיתר הבניה.</p> <p>2. ניתן לקרות את חצר השרות, באם היא מקורה, שטחה יחושב במניין שטחי השרות המותרים.</p> <p>3. גג המבנה יהיה שטוח וגובהו לא יעלה על 3 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. קווי בנין קדמיים או אחוריים של חצר השרות יהיו זהים לקווי הבניין של המבנה העיקרי. קו בנין צדדי יהיה 0.00 מ' ללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p> <p>5. גובה מרבי לקירות, יהיה 3 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת כפי שיקבע בנספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6. חומרי הגמר יהיו תואמים למבנה העיקרי.</p>
3.	<p>מחסן</p> <p>1. בכל מגרש תותר הקמת מחסן, שטחו המרבי של המבנה לא יעלה על 10 מ"ר ושטחו</p>

		<p>יכלל במניין השטח למטרות השרות.</p> <p>2. קווי בנין קדמיים ואחוריים של המחסן יהיו זהים לקווי הבניין של המבנה העיקרי, קו בניין צדדי יהיה 0.00 מ' ללא פתחים למגרש השכן.</p> <p>3. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. גובהו החיצוני של המחסן לא יעלה על 3.00 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת כפי שיקבע בנספח בינוי ופיתוח המפורט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. גג המחסן יהיה שטוח.</p> <p>5. גימור הקירות וגג המחסן יהיו כדוגמת המבנה העיקרי.</p> <p>6. מיקום המחסן יהיה באזור השרות כפי שמסומן בנספח בינוי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.	חניה	<p>1. בכל מגרש תותר חניה ל-2 כלי רכב.</p> <p>2. החניה המקורה תיבנה בשלמותה עבור 2 מקומות החניה.</p> <p>3. מידות מירביות לחניה מקורה עבור שני מקומות חניה יהיו 6 מ' לאורך הדרך ו-5 מ' בניצב, בגודל מקסימלי של עד 30 מ"ר.</p> <p>4. גובה חניה מקורה יהיה עד 2.5 מ' ברוטו.</p> <p>5. את החניה המקורה ניתן לבנות כסככה קלה ללא קירות, או כמבנה עם קירות בנויים, בגימור כדוגמת בית המגורים.</p> <p>6. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</p> <p>7. לא יותר קירוי חניות ע"י לוחות אסבסט או איסכורית.</p> <p>8. פתיחת השערים לא תתדור לשטח הציבורי.</p>
5.	מרתף	<p>1. תותר בניית מרתף אשר לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי.</p> <p>2. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>3. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל הגובה הקובע במגרש לפי נספח הבינוי והפיתוח המפורט שיאושר על ידע הוועדה המקומית.</p> <p>4. חצר אנגלית הגובלת בשטח ציבורי לא תחרוג יותר מ-1.2 מ' מקו הבנין.</p> <p>5. חצר אנגלית הגובלת במגרש שכן תהיה במרחק של לפחות 1 מ' מגבול מגרש שכן.</p>
6.	קומת עמודים	לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
7.	גגות	<p>1. הגגות יהיו משופעים, מקומרים או שטוחים או שילוב ביניהם.</p> <p>2. שיפוע גגות רעפים לא יעלה על 35 מעלות.</p>
8.	מצללות	<p>1. תותר הקמת מצללות מחומרים קלים ו/או קשיחים. צורת הקירוי יכולה להיות שטוחה, משופעת או מקומרת, הכל מותאם לעיצוב בית המגורים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. מצללה בנויה מחומרים קשיחים יכולה להבנות במרווחים שבין גבולות המגרש לבין קווי הבנין קידמיים צידיים ואחוריים ובתנאי שלא תחרוג מטווח 40% מקו הבנין.</p>
9.	מתקנים	<p>1. מתקנים טכניים כגון: חימום, קירור, אספקת גז בישול, מיכלי נפט וייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה, כולל אלמנט ההסתרה.</p> <p>2. דודי המים ימוקמו מתחת לשיפועי גג רעפים או על גג שטוח במסתור. קולטי שמש ימוקמו על שיפוע הדרומי של גג הרעפים או על גג שטוח הפתרון האדריכלי יפורט בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים על גגות הבניינים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להוראות מהנדס הוועדה.</p>
10.	גדרות ותיחום מגרש	<p>1. בחזיתות הפונות לדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים תוקם גדר מאבן בהירה ומסותתת.</p> <p>2. הגדר תתוכנן ותבוצע לפי הנחיות שיינתנו בתכנית הבינוי והפיתוח ותשלב את מתקני חברת החשמל, חב' בזק, מתקני אשפה ביתית, ט.ל.כ ומד מים וכד'.</p>
11.	בריכות שחיה	<p>1. בתחום תאי שטח 301-374, 421, 422, 426, 427, 465-467, 431-465 תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בברכה.</p> <p>2. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.</p>

<p>3. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>4. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.</p> <p>5. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.</p> <p>6. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל- 75% מהיקפה.</p> <p>7. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרג בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.</p> <p>8. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ', לפחות בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.</p> <p>9. עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>10. יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.</p> <p>11. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>12. 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> <p>13. ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קוי הביוב והשוחות העירוניות.</p> <p>14. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות, אז יחשבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.</p> <p>15. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.</p> <p>16. בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.</p> <p>17. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.</p> <p>18. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.</p> <p>19. קווי בניה לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש צידי ואחורי. קוי בנין קדמיים כמצויין בתשריט.</p>	
<p>1. במגרשים הגובלים בפארקים ציבוריים ושטחים פתוחים, חדרי המגורים והמרפסות הצמודות אליהם יופנו לכיוון הפארק ככל הניתן.</p> <p>2. לא תותר הקמת מחסנים וחצר משק בחזיתות המבנים הפונות לכיוון הפארקים, הטיילות והשטחים הציבוריים.</p>	<p>12. חזית לכיוון פארק ציבורי/טיילת</p>
<p>הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות" נוספות:</p> <p>1. פיתוח מגרשים מס': A+B 60-61, A+B57-58, A+B 52-53, A+B 47-48, A+B 43-44, A+B39-40, A+B 34, A+B63, A+B 66-76, A+B 136, A+B125-127, A+B 218-244, A+B 282-270, A+B 426,427, 421, 417,416, 411,412, 407,406, 402, 371,370, A+B 293, A+B 287-290, 462-465, 493-496, 467-470, 502-506</p> <p>הכוללים פסולת היסטורית מוטמנת, יעשה בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית.</p> <p>2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה.</p> <p>3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס.</p> <p>4. קרקע שתתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.</p>	<p>13. הנחיות מיוחדות נוספות</p>

4.2 שם ייעוד: שביל

4.2.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל. תותר הקמת מדרכות שבילי אופניים, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א.	ינטעו בשביל עצי צל תואמי אקלים רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מפיתוח השביל.
ב.	תאסר כל בניה בתחום השבילים.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א	הקמת מתקני ספורט פנאי, גני שעשועים לילדים, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גידור שטחי נוי, מזרקות, ריהוט גן, פסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, סככות המתנה לאוטובוסים, מצללות, קירות תמך, מסלעות ומחסן כלים לגנות.
ב	העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות.
ג	תותר הקמת חדרי שנאים, חדרי רחוק ומתקני מים.
ד	לאורך נחל חברון בתא שטח 701, תותר סלילת טיילת להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב שרות לחירום ולצורכי ביטחון בלבד. במסגרת זו תותר הצבת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי, ריצוף, פרגולות ומתקני שעשועים. תותר הנחת קווי תשתית על ותת קרקעיות, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
4.3.2	הוראות
א.	לכל תא שטח תערך תוכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב.	<u>שיפוע</u> - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.
ג.	תובטח נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות עפ"י הוראות התוספת השנייה לחוק.
ד.	מיקום הגידור חומרי הבניה, אופיה ומיקום הגדר יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
ה.	<u>הוראות עיצוב ונוף</u> : <ul style="list-style-type: none"> • בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים, העצים יינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. • יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. • יש להיצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. • דרכי שירות לביוב יתוכננו כטיילות נופיות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ו.	צורתם וחומרי הגמר של חדרי השנאים יקבע בתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית לכל תא שטח בהתאמה. מיקום חדרי השנאים יקבע בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר כדין. ישמר מרחק של 10 מ' ממבנה השנאים למגרשי המגורים ומבני הציבור.
ז.	הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות" נוספות: <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח תאי שטח מס' 705,706,713. האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.
ח.	<u>הוראות פיתוח הטיילת</u> : <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקומה המדויק של הטיילת יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. רוחב הטיילת יקבע ע"י מהנדס המועצה בשלב היתר הבניה. 3. הטיילת תכלול שביל הולכי רגל מפרדה מסלולי אופניים – דרך שירות. 4. הטיילת תיסלל לאורך הכתף העליונה מחוץ לקו פשט ההצפה, על גדת הנחל שבקרבת השכונה. 5. לאורך הטיילת במקומות אסטרטגיים בהם מתאפשרת תצפית רחבה ומשמעותית על הנחל ואליהם מתחברים שבילים המגיעים מהשכונה, תפותחנה רחבות ישיבה ומנוחה, הכוללות ספסלים, פרגולות, אשפתון, שוקת מים, נטיעות ותאורה. 6. גינון: עצים סוככניים לאורך המפרדה והשוליים ובסביבות פינות הישיבה. שיחים – חסכני מים מסביב לפינות ישיבה ובצמתים לשבילים הבאים מהשכונה.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת/מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	תותר סלילת דרכים כמשמעותן בחוק התכנון והבניה. מעבר כלי רכב, שטחי חניה, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול וריהוט רחוב, פיתוח גנני, נטיעות, תחנות הסעה, גשרים וגישרונים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות ותאורה.
4.4.2	הוראות
א.	ינטעו ברחוב עצים נותני צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוחק.
ב.	גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.
ג.	תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך
ד.	רוחב הדרך וקווי בניין כמסומן בתשריט.
ה.	הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר " הנחיות מיוחדות" נוספות: <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח תאי שטח מסי 1108, 1105, 1109, 1002, 1001, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת
4.5.1	שימושים
א.	הדרך תיועד בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית לרכב, חניה, שבילים, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, קווי תשתית עילית ותת קרקעית, מתקני אשפה וכדו'.
4.5.2	הוראות
א.	תכנון וביצוע הדרך יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.
ב.	ינטעו ברחוב עצים נותני צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוחק.
ג.	תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.
ד.	רוחב הדרך וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ה.	הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר " הנחיות מיוחדות" נוספות: <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח לתאי שטח מסי 1221-1220, 1223, 1225, 1229-1233, 1237-1235, 1241, 1244-1246, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.

4.6	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
א	תותר בניית מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מינהל וספורט וכן מבנים ומתקנים הדרושים לצורך תפעול

	ואחזקה של מבני הציבור. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון, מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון ומערכות תשתית תת קרקעיות.
4.6.1	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
א	גגות המבנים יהיו שטוחים וניתן לשלב גגות משופעים כך ששטחם לא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב	גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה או טיח בצבעים, בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית.
ג	חנית רכב תהיה בתוך גבולות המגרשים על פי תקן החניה הארצי.
ד	תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח כך שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.
ה	תאסר התקנת צנרת גלויה של מערכת התשתית.
ו	מיקום הגידור, חומרי הבניה, אופיה ומיקום הגדר יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
ז	תותר הקמת מתקנים על גגות המבנים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לייצור חשמל מאנרגיית השמש.
ח	הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר " הנחיות מיוחדות" נוספות: 1. הוראות אלו מתייחסות לתאי שטח מס' 616,617,618,619, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.
ט	חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט חלוקה. גודל תא שטח מינמלי יהיה 0.5 דונם. כל קווי הבניין לאחר החלוקה יהיה 3 מ', למעט קווי בניין קדמיים שישארו כהגדרתם בתכנית.

4.7	שם ייעוד: מסחר
4.7.1	שימושים
א.	יותר מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, בריאות, שירותים אישים (מרפאת שיניים, מספרה, קוסמטיקה וכדומה) ומשרדים, שרותי תפעול ותחזוקה, סדנאות אומנים, ומערכות תשתית תת קרקעית.
4.7.2	הוראות
א.	חצר משק ושטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד למגרשים סמוכים. מחסן בחצר המשק יהיה במבנה סגור.
ב.	גגות המבנים יהיו שטוחים וניתן לשלב גגות משופעים כך ששטחם לא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ג.	גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה או טיח בצבעים, בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית
ד.	לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ה.	יתרוו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.
ו.	תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח כך שהמרחקים בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.
ז.	פתרון החנייה יינתן בתחומי המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ח.	הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר " הנחיות מיוחדות" נוספות: 1. פיתוח לתא שטח מס' 602, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.

4.8	שם ייעוד: שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
א	שטח זה ימשך לגינון אקסטנסיבי, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, שטחי פיקניק, מתקני ספורט ונופש, ריהוט גן, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז מסלעות ופיתוח.

4.8.1	הוראות
א	לא תותר כל בניה.
ב	בתאי שטח 727,726 יחולו התכליות והשימושים שביעוד אזור נופש מטרופוליני בהתאם לקבוע בהוראות תמ"מ 4/14/23.
ג	<p>הוראות אלו מתייחסות למגרשי המגורים המתוכננים בשטח בו היה קיים פונה ושוקם ע"י קק"ל, שטח המסומן בתשריט ברסטר " הנחיות מיוחדות" נוספות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח לתא שטח מס' 722, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית. 2. שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. 3. פיתוח מגרשים מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. 4. קרקע שתתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.

4.9	שם ייעוד: יער
4.9.1	שימושים
א	<p>יותרו השימושים והפעולות המותרים ע"פ הוראות תמ"א 22 בהתאם לפירוט שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חנויני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים לרבות שירותים רטובים ביולוגיים. 2. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי גישה לרכב וחניות יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. 3. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שרפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. 4. יותר מעבר של רצועות נחלים. 5. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. 6. תותר הקמת פסלים ופינות הנצחה והוקרה. 7. <u>חנוון מבקרים</u>: שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינון ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שטח חניה, דרכי גישה, שבילים ושילוט.
ב	<p>לאורך נחל חברון בתאי שטח 731-733 ו-735, תותר סלילת טיילת להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולרכב שרות לחירום ולצורכי ביטחון בלבד. במסגרת זו תותר הצבת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי, ריצוף, פרגולות ומתקני שעשועים. תותר הנחת קווי תשתית על ותת קרקעיות, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><u>הוראות פיתוח:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התווית דרכי יער תותנה בהכנת תכנית ביצוע שתאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל והועדה המקומית. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהיו קרקע טבעית או מצעים. 2. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תוכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל. 3. שילוט: כל שילוט לצורכי המשתמשים ביער: שילוט הכוונה מפות התמצאות ושילוט הוקרה. לא יותרו שלטי פרסומות. 4. סוגי נטיעות: עצים ממני ארץ ישראל. 5. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן ועץ.
ב	<p>"הנחיות מיוחדות" (תא שטח 732): לא תותר כל בניה מלבד עבודות המטפלות בניקוז השכונה.</p>
ג	<p>"הנחיות מיוחדות" נוספות: הנחיות אלו מתייחסות לתאי שטח מס' 733-735, אשר נמצאים על אתר פסולת פירטי ששוקם המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות נוספות, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית.</p>

<p>שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. פיתוח מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. קרקע שתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.</p>	
<p>הוראות פיתוח הטיילת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקומה המדויק של הטיילת יקבע בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועד המקומית. 2. רוחב הטיילת יקבע ע"י מהנדס המועצה בשלב היתר הבניה. 3. הטיילת תכלול שביל הולכי רגל מפרדה מסלולי אופניים – דרך שירות. 4. הטיילת תיסלל לאורך הכתף העליונה מחוץ לקו פשט ההצפה, על גדת הנחל שבקרבת השכונה. 5. לאורך הטיילת במקומות אסטרטגיים בהם מתאפשרת תצפית רחבה ומשמעותית על הנחל ואליהם מתחברים שבילים המגיעים מהשכונה, תפותחנה רחבות ישיבה ומנוחה, הכוללות ספסלים, פרגולות, אשפתון, שוקת מים, נטיעות ותאורה. 6. גינון: עצים סוככניים לאורך המפרדה והשוליים ובסביבות פינות הישיבה. שיחים – חסכני מים מסביב לפינות ישיבה ובצמתים לשבילים הבאים מהשכונה. 	ד

שם ייעוד: חניון	4.10
שימושים	4.10.1
תותר חניית רכבים פרטים ורכב תפעולי, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון, נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות תת קרקעיות.	א
הוראות	4.10.2
<p>הנחיות מיוחדות נוספות:</p> <p>הנחיות אלו מתייחסות לתאי שטח מסי 1301, 1302, אשר נמצאים על אתר פסולת פירטי ששוקם המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות נוספות, האתר הכולל פסולת היסטורית מוטמנת יטופל בהתאם להנחיות ומתווה העבודה כמופיע בנספח הפסולת לתוכנית.</p> <p>שיקום האתר יכלול: הוצאת פסולת מאתר ההטמנה, הפרדה וניפוי פסולת, ביצוע דיגומים בחומר שיוצא מהאתר, מיחזור אגרגטים ושימוש חוזר בקרקע בשטח השכונה. פיתוח מעל ובסביבת האתר יותנה באישור יועץ ביסוס. קרקע שתגלה כמזוהמת תועבר לאתרים מאושרים ומסודרים על פי כל דין.</p>	א

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.11
שימושים	4.11.1
תותר הקמת מתקנים הנדסיים אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם כגון מהקני אנרגיה ליצור חשמל, חדרי חשמל ומתקני שאיבה.	א
הוראות	4.11.2
מיועד להקמת מתקן לייצור חשמל מאנרגיית השמש בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 לרבות כל המתקנים והמבנים המשרתים במישרין יעוד זה.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי (מ"ר)	שטחי בניה באחוזים/מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		
			עיקרי	שרות												שרות	עיקרי
מגורים א'	361-301-359, 286, 411-412, 402, 374, 431-434, 421-422, 449-454, 439-444, 467-465, 459-463, 513, 485-510, 478, 572-577, 522-570, 588, 586, 584, 579, B170, 590	405	225 מי"ר (1)	52 מי"ר (2)	50 מי"ר (3)	-	327 מי"ר	80	44	1	9 מ' – רעפים 8.5 מ' שטוח (4)	2	1				כמסומן בתשריט (9)
	426-416-417, 406-407, 445-448, 435-438, 427, 511-479-483, 455-458, 578, 571, 514-521, 512, 589, 587, 585, 580-583, 591-593	503	238 מי"ר	64 מי"ר	50 מי"ר (3)	-	352 מי"ר	70	50	2 (10)	12.5 מ' – רעפים 12 מ' שטוח (4)	3	1				כמסומן בתשריט (9)
מגורים א עם קיר משותף	A1-A11, B1-B11, B14-B19, A14-A19, B21-B63, A21-A63, B65-B105, A65-A105, B108-B168, A108-A168, B170-B299, A170-A299	261	158 מי"ר	52 מי"ר (2)	50 מי"ר (3)	-	260 מי"ר	99	38	9 מ' – רעפים 8.5 מ' שטוח (4)	2	1				כמסומן בתשריט (9)	
מבנים ומוסדות ציבור	614-619	500	55%	15%	-	30%	100%	50	-	15 (6)	3	1				כמסומן בתשריט	
מסחר	602	2214	45%	15%	-	-	60%	50	-	10	2	-				כמסומן בתשריט	
שטח ציבורי פתוח (7)	701-714	300	(7)	-	-	-	(7)	-	-	(8)	1	-				בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר בועדה המקומית	
מתקנים הנדסיים	651	161,000	1000 מי"ר (5)	-	-	-	1200	1	1	4	1	-				כמסומן בתשריט	

הערה:

1. יחידת ההורים בשטח של עד 55 מי"ר תכלול במניין השטחים המותרים לבניה במגרש.
2. שטחי שרות על קרקעים ישמשו לממ"ד עד 12 מי"ר, חניה מקורה עד 30 מי"ר, מחסן עד 10 מי"ר.
3. ניתן לנייד שטח עיקרי במרתף לשטח שרות ובתנאי שגובה תקרה יהיה 2.49 מ'.
4. תותר חריגה מגובה זה לצורך מסתור לדודים ואו למתקן לייצור חשמל מאנרגיית השמש.
5. פירוט המתקנים לפי סעיף 4.12 לעיל.

01.04.19

עמוד 19 מתוך 25

6. 3 קומות + גג רעפים.
7. שטחי הבניה הינם למצללות, מחסן לגננות וחדרי שנאים. שטח המצללות לא יעלה על 5% מתא השטח. גודל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר. בתאי שטח מס' 701, 708, 704, 707 תותר הקמת חדרי שנאים וחדרי בזק בשטח של עד 50 מ"ר בכל תא שטח, גובה החדרים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
8. גובה אלמנטי הצללה יקבע בנספח בינוי ופיתוח מפורט שיוגש לוועדה המקומית בעת הבקשה להיתר.
9. תותר חריגה מקווי בניין, צידי, קדמי ואחורי עד 10 ס"מ, בכפוף לכך שהחריגה תהא לצורך עיבוי קירות המעטפת ל-28 ס"מ.
10. יחידת הדיור השנייה תהיה בשטח של עד 80 מ"ר – בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר ו-12 מ"ר שטחי שרות לטובת מרחב מוגן.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מנחה לכלל השכונה אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול, בין השאר, את קווי הבניין במגרש, מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום והנחיות לחניות מקורות, פריסת תשתיות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף וכו' הכל עפ"י דרישת הוועדה המקומית.	
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמויות פסולת הבניין הצפוי עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר.	
ג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח לשכונת המגורים יהיה ביצוע הסדרת הנחל עפ"י תכנית הניקוז שאושרה ע"י רשות הניקוז.	
ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.	
ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	
ו. סיכונים סיסמיים: בתחום התוכנית קיים חשש להגברת תשתית חריגה בעת רעידת אדמה. לעת מתן היתר בניה תכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות ת"י 413 לנושא זה.	
ח. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר בתחום השטח המסומן ברסטר של "הנחיות מיוחדות נוספות" יהיה הכנת תכנית לשיקום אתר הפסולת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.	
ט. תנאי למתן היתר בניה לתוכנית הבינוי והפיתוח לשכונה יהיה קבלת חו"ד לאישור של יועץ קרקע ליכולת ביסוס המבנים מעל שטח אתר הפסולת המשוקם המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות נוספות"	
י. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח שכונת המגורים יהיה תחילת ביצוע פתרון הביוב בפועל, בתיאום עם משרדי הבריאות והגנת הסביבה.	
יא. תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה יהיה עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לעניין הבריכות.	
יב. תנאי למתן היתר בניה לטיילת בנקודת החפיפה עם קו מקורות יהיה תיאום עם חברת מקורות.	
יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת הבניין לאתר מורש ע"פ כל דין.	
יד. תנאי למתן היתר בניה לשכונת המגורים יהיה הסדרת מערכת הניקוז של השכונה.	
טו. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.	
טז. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.	
יז. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח תשתיות שלב א' יהיה תכנון מפורט של דרך מס' 3 עד לחיבורה עם דרך מס' 1 באזור התעשייה צומת שוקת.	
יח. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח תשתיות שלב ב' יהיה ביצוע דרך מס' 3 עד לחיבורה עם דרך מס' 1 באזור התעשייה צומת שוקת.	
יט. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח תשתיות שלב ג' יהיה תכנון דרך מס' 8 בקטע שבין רחוב מיתר לדרך מס' 3 ותכנון דרך מס' 6 מחיבורה עם דרך מס' 8 ועד לדרך מס' 3.	
כ. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח תשתיות שלב ד' יהיה תכנון דרך מס' 8 בקטע שבין רחוב מיתר לדרך מס' 3 ותכנון דרך מס' 6 מחיבורה עם דרך מס' 8 ועד לדרך מס' 3.	
כא. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הוועדה המקומית.	

6.2	אופן ביצוע התוכנית
ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשת לצורך השכונה המוצעת לרבות הקמת מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.	

6.3	חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. החלוקה	

תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.5 עתיקות

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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.6 חניה

1. החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
2. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב- לא יפחת מהנדרש על פי תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיון.

6.7 פסולת

1. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
2. הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
3. הפרדת אשפה מרוכזת בתוך השכונה במוקדים ובמרחקי הליכה סבירים, הפרדת אשפה יבשה ורטובה לכל בית ו/או למס' בתים בתוך זכות הדרך.
4. גזם יאסף על ידי הרשות המקומית על פי תוכנית פינוי הגזם הקיימת ויפונה לאתרים מוסדרים ומאושרים לריסוק גזם.
5. פסולת בניין הנוצרת בשלבי ההקמה תועבר לאתרי הטמנה ו/או לאתרי טיפול חמיחזור המאושרים על פי כל דין.
6. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.
7. פסולת עודפי עפר שלא נימצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

6.8 תשתיות

א. כללי

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים מובלים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון התשתיות המוסמכות לעניין.
2. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל פילרי רשת ומוני מים וכו', אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 2 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בנוי ופיתוח מפורטת שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
3. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי המיקומים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.
4. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון חשמל, תקשורת, צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ב. ביוב

1. המבנים שבתחום התוכנית יחוברו למערכת המים והביוב האזורית. פתרון הקצה עבור הביוב הינו מט"ש שוקת

ג. חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועדפים המותרים.

5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
7. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33 KV וכן מתח נמוך 0.4KV תהיינה תת

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

קרקעית בכל תחום התוכנית.

ד. בזק

1. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.
2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצוארון של הגוב.
3. באם ידרש, ישוריי מיקום לחדרי רחק (ריכוז טלפונים) עבור חברת בזק, לכל 800 – 1000 מנויים.
4. מידות החדר 7 X 4.5 מ', או בהתאם להחלטת חברת בזק לפי נתונים שלהם כפי שיתפרסם מעת לעת. החדר אם ידרש יבנה לפי סטנדרטים של בזק, כמבנה עצמאי בשטח אחד השצפים.
5. תותר הקמת חדר כזה כחלק אינטרגלי מבניה רוויה או מסחר אך לפי הנחיות של חברת בזק ולפי נתונים שימסרו מבזק, כגון: כניסה נפרדת, אי חסימת הכניסה ע"י חניות או שערים וכ"ו מועד הבצוע לפי החלטת בזק.
6. תותר הקמת חדר כזה בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י חח"י ובזק.
7. מיקום סופי של החדר לפי החלטת בזק בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ויועץ החשמל.
8. תשמר דרך גישה למשאית של בזק אל החדר לצורך תחזוקה שוטפת.
9. חדר הרחק יהיה על קרקעי ויבנה בסטנדרטים של חברת בזק.
10. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
11. לא תאושר גומחת ארון בזק או ארון סעף שלא קבלה מראש את אישור מהנדס העיר אדריכל האתר אדריכל הנוף, יועץ חשמל.

ה. טלויזיה בכבלים (טל"כ)

- כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, למעט גומחות בטון לארונות פילרים של טל"כ וארונות ריכוז.
1. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא – ארונות מקומיים פילרים, ארונות שכונתיים מאגדים וכ"ו יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן המערכות של השכונה אדריכל הנוף ואדריכל האתר
 2. לא תאושר התקנת ארון, פילר, או כל התקנה על קרקעית אחרת, אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.
 3. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.
 4. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחות הבטון שיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.
 5. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה, כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף אדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ו. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

1. התשתית לתאורת רחובות תהיה תת קרקעית בכל גבולות התוכנית למעט עמודים, ומרכזיות.
2. תאורת הרחובות תתוכנן לפי הנחיות של התקן הישראלי במהדורתו העדכנית.
3. עוצמת ההארה רא"ית (רמת איכות תאורה) תהיה כנדרש בתקן על פי קטגוריה תנועתית של סוגי הכבישים עורקי, ראשי, מאסף, מקומי, משולב וכ"ו... כהגדרתו של מהנדס התנועה.
4. תאורת שצפים ומתקני משחקים לילדים יתוכננו לפי הנחיות תכנון של משהב"ש לשצפים
5. מרחק העמודים לתאורת רחובות מאבן שפה יהיה כנדרש בהנחיות משרד התחבורה לפי קטגוריה תנועתית של הכביש.
6. סוג עקומה פוטומטרית של גופי התאורה תהיה כנדרש בסביבה עירונית.
7. גובה העמודים לתאורה, המפתח בין העמודים, הספק גוף התאורה, אורך הזרוע, וזווית ההתקנה של הפנס, יהיה פועל יוצא של חישובי עוצמת הארה שיבצע יועץ החשמל כנדרש ישראלי למאור דרכים.

ז. השקייה במי קולחין

1. שטחי גינון ופארקים ציבוריים יושקו במי קולחים ממט"ש שוקת בכפוף לאישור משרד הבריאות.

6.9 ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש לאגן היקוות זעיר המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
5. מערכת הניקוז בשכונות תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם השהייה והחדרה בשטחים מגוננים.
6. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמגי"ם שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים ירוקים או בתעלת ניקוז קצרה עד לשטח המגוון.
7. השטחים המגוננים בשצ"פ יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר השהיה, חלחול נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה..
8. צידי כבישים והחניות (לאורך אבן השפה) יתוכננו בצורה שתאפשר הפנייה פשוטה של המים ללא מתקנים מיוחדים והפנייתם לערוצים הקרובים. במוצא התעלות אל ערוצי הנחל או לשצפ"ים יותקנו מתקנים להפניית הנגר מהכבישים אל ערוצי הנחלים ולשצפ"ים.
9. בתחתית המגלש יותקן שובר אנרגיה להקטנת עוצמת זרימת הנגר ולמניעת התחתרות הקרקע בעקבות פגיעת זרם הנגר בקרקע.
10. בשצפ"ים המנותקים מערותי הנחלים ע"י הכבישים יותקנו מעבירי מים מתחת לכביש בקוטר 40 ס"מ עודפי מים לאחר ההשהיה, לנחל.
11. תעשה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.10 עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

עצים לכריתה – עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. עצים פולשניים יטופלו בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל.

יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד היערות 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 כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.

עצים להעתקה – עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט אותו עד לביצוע ההעתקה.

עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. יש לשמור על גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.

6.11 הנחיות סביבתיות לעת תקופת ביצוע העבודות

1. העבודות להריסה, לחפירה ודיפון ולבניה, תלווינה בפיקוח סביבתי מטעם היזם. על המפקח

<p>להעביר דוחות פיקוח שבועיים ליחידה לאיכות הסביבה, אשר יכללו פירות של הבדיקות והניטורים שנערכו לעמידה בפועל בתנאים הנדרשים למניעת מטרדים, כפי שפורטו בנספח לביצוע העבודות.</p> <p>2. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחיית היחידה הסביבתית והגורמים המוסמכים ברשות המקומית.</p> <p>3. כלל עבודות, לרבות איחסון ציוד וחומרים לאחסון ביניים של פסולת, יבוצע אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית.</p> <p>4. במקרה של שימוש בגנרטור, הוא יוצב במיקום רחוק ככל האפשר מבייני מגורים הסמוכים לאתר העבודה, ופליטת עשן וגזים מן הגנרטור לא תופנה לכיוון הבייניים. מיכל הדלק יוצב בתוך מאצרה אטומה שנפחה 110% מנפח המיכל.</p> <p>5. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב בתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p>
--

6.12 הנחיות סביבתיות
<p>1. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי בחומר בניה ממוחזר במקורו בתחום התכנית (לרבות שימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> <p>2. כל המבנים ידרשו לעמוד בתקן 5281 – בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה, בדרגת הסיווג הנדרשת בהנחיות ובמדיניות העירייה התקפות. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה. תנאי לתעודת גמר למבנים יהיה התעדה של תקן 5281 למבנה.</p>

6.13 אזורי מיוחדים
<p>1. בשטח המסומן בתכנית כמתחם תותר בניה של 2 יח"ד במגרש בתנאי שיחידת דיור אחת תהיה בטח של עד 80 מ"ר ברוטו. יח"ד שניה תהיה כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה נפרד בתנאי שהמרחק המינימלי בין המבנים יהיה 5.4 מ'.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע התוכנית

מספר שלב	תאור השלב	תנאי מעבר לשלב הבא
א	100 יח"ד, תכנון מפורט של דרך מס' 3 עד לחיבורה עם דרך מס' 1 באזור תעשייה צומת שוקת.	תנאי להוצאת היתר הבניה לעבודות הפיתוח לשלב ב' יהיה ביצוע דרך מס' 3.
ב	243 יח"ד, ביצוע דרך מס' 6 עד מעגל תנועה עם דרך מספר 8.	שיווק של 80% מהמגרשים
ג	54 יח"ד, תכנון דרך 8 בקטע שבין רח' מיתר לדרך מס' 3, תכנון דרך מספר 6 מחיבורה עם דרך מס' 8 ועד לדרך מס' 3.	שיווק של 80% מהמגרשים, ביצוע דרך מס' 8 בקטע שבין רחוב מיתר לדרך מס' 3. ביצוע דרך מספר 6 מחיבורה עם דרך מס' 8 ועד לדרך מס' 3.
ד	268 יח"ד,	שיווק של 80% מהמגרשים
ה	196 יח"ד,	ללא התניה

7.2 מימוש התכנית

התכנית תקפה ל- 20 שנה מיום אישורה.