

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0441378

שדרות פלח 11

דרום

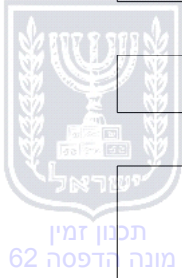
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות, נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

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

התכנית נמצאת בתווך בין האזור המבונה של העיר שדרות מדרום לבין פארק שקמה מצפון. בתחום התכנית נמצא שטח לייעור כהרחבה לתמ"א 22 וחלקו הדרומי של פארק שקמה. התכנית גובלת בצידה המזרחי עם כביש 333 ובצידה המערבי עם פלח 10.

בתחום התכנית קיימים ערוצי וואדיות ורכסי כורכר אשר מטופלים כאזורי "טבע בעיר" ואשר משתלבים במרקם הבינוי המוצע.

הבינוי מאפשר חיבור של הרקמה העירונית עם השטחים הפתוחים של פארק שקמה, כאשר שבילי הולכי רגל לאורך ולרוחב השכונה, דרכים משתלבות ושצ"פים מתחברים עם טיילת נופית בחיבור בין העיר לשטח המיועד לייעור כהרחבה לתמ"א 22.

במרכז השכונה מתוכנן פארק שכונתי וסביבו מבני ציבור, מסחר ומגורים אשר מלווים בכביש טבעת המשולב בתחבורה ציבורית.

השכונה מתוכננת עם רשת כבישים פנימית ממותני תנועה וחיבור תנועתי לרשת הכבישים העירונית תוך חיבור לפלח 9 מדרום ופלח 10 ממערב.

בתכנית 1,310 יח"ד ומתוכן 15% יח"ד קטנות. הבינוי למגורים כולל מגוון טיפוסי בניה, כגון : בניה רוויה, מדורגת, מרקמית וצמודי קרקע.

הבינוי המוצע מלווה טופוגרפיה ומאפשר את השתלבות המבנים עם ערכי הטבע תוך פתיחות אל הנוף הטבעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שם התכנית 1.1 שדרות פלח 11

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0441378

שטח התכנית 1.2 729.029 דונם

שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

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 שדרות, נגב מערבי

קואורדינאטה X 161462

קואורדינאטה Y 605939

גבולות התכנית:

צפון: פארק השקמה ואזור לייעור.

דרום: העיר שדרות.

מזרח: כביש 333.

מערב: פלח 10 המתוכנן.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

**נפה** אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		2, 36, 42

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו. הכפיפות הנה ביחס ליעוד יער שהוכנס לתכנית כחלק מחילוף בשטחי היער.	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
16/07/2012	5302	6446	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 43
30/12/2004	973	5355		ללא שינוי	ד / 7 / 02 / 303 / 25
23/11/2016	994	7385		ללא שינוי	611-0316067
07/01/1982	747	2770	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 129 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 03 / 129 / 1

**הערה לטבלה:**

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



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב אומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יואב אומן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	09/04/2018	דורית זנשטיין	09/04/2018	מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	19/08/2018	עמי צרויה	19/08/2018	תכנית בינוי כללית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	2	19/08/2018	יואב אומן	19/08/2018	בינוי ופיתוח מפורט	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	3	27/02/2018	יואב אומן	28/02/2018	בינוי ופיתוח- חתכים	לא
סקר סייסמי	מנחה		13	25/07/2017	עומרי מזרחי	25/07/2017	סקר סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	25	19/09/2017	עמי צרויה	19/09/2017	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	2	30/04/2018	עמי צרויה	30/04/2018	סקר עצים ע"ג תשריט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	03/07/2017	הבינוי והשיכון משרד	03/07/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	25/07/2017	הבינוי והשיכון משרד	25/07/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	30/04/2018	דוד אברם	30/04/2018	תאורה ותשתיות	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	2	15/08/2018	דוד אברם	15/08/2018	מיקום חדרי טרפו	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	15/08/2018	אורית שירן	15/08/2018	תכנית כללית לכבישים וניקוז	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	2	30/04/2018	אורית שירן	30/04/2018	תנוחה כבישים וניקוז	לא
דרכים	מנחה	1: 250	3	15/08/2018	אורית שירן	15/08/2018	חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 100	4	15/08/2018	אורית שירן	15/08/2018	חתכים טיפוסיים לתשתיות	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	30/04/2018	אבי ציזל	30/04/2018	תנוחה כללית כולל פתרון קצה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	2	30/04/2018	אבי ציזל	30/04/2018	תנוחה כללית	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	01/05/2018	אבי ציזל	01/05/2018	תנוחה כללית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	01/05/2018	דוד בזירנו	01/05/2018	נספח תנועה	לא
בניה ירוקה	מנחה		73	01/05/2018	רן קליק	01/05/2018	נספח שכונה בת קיימא	לא
סביבה ונוף	מנחה		48	27/02/2018	יהודה אברה	27/02/2018	נספח נופי סביבתי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	15/08/2018	נמרוד חלמיש	15/08/2018	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז- תכנית כללית	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז- תכנית מפורטת	15/08/2018	נמרוד חלמיש	15/08/2018	2	1:1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז- לפי תמ"א 34 ב' 3 מלל	30/04/2018	נמרוד חלמיש	30/04/2018	25		מנחה	ניהול מי נגר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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 62

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263672		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263672		

**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	באר שבע	(1)	4	08-6264250		

(1) כתובת: התקוה 4.

**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	יואב אומן		טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito-oman.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אנג'	מודד	דורית זנשטיין	570	דאטאמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com
יועץ תנועה	יועץ	דוד בז'רנו	66722	דוד בז'רנו	מודיעין- מכבים- רעות	(1)	8	08-9701106		david_bez@b ezeqint.net
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	יהודה אברה		אי.אם.סי. ניהול סביבתי	כרמי יוסף	(2)		08-9286487		yehuda.evra @gmail.com
חשמל, תאורה ותקשורת	יועץ	דוד אברהם	112049	יפעת גבריאל אדריכלים	רמת גן	(3)	10	077-7990771	077-7990719	yifatg@yg4u. co.il
הידרולוגיה	יועץ	נמרוד חלמיש		אפיק	עומר	(4)	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik -eng.com
פרוגרמה	יועץ	הבינוי והשיכון משרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(5)	3	02-5847054		OmriM@mo ch.gov.il
מים וביוב	יועץ	אבי ציזל		חקלאי איל השרון	איל	(6)		09-7639119		main@handa si.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(7)	3	03-5171208	03-5179317	kavnof@gma il.com
בניה ירוקה	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו		6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com
דרכים ותאום תשתיות	יועץ	אורית שירן	79713	שילוב הנדסת כבישים	טירת כרמל	(8)	5	077-7090751		shiluv- eng@012.net. il

(1) כתובת : מגדל המנורה 8.

(2) כתובת : ת.ד. 3182.

(3) כתובת : תע"ש 10.

(4) כתובת : פארק התעשייה.

(5) כתובת : קלרמון גנו 3.

(6) כתובת : ד.ג. שרון תיכון קיבוץ איל.

(1) כתובת : מגדל המנורה 8.

(7) כתובת : היכל התלמוד 3.

(8) כתובת : אתגר 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה מצפון לישוב שדרות, בין האזור המבונה של העיר שדרות מדרום לבין פארק שקמה מצפון.

השכונה כוללת מבני מגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ויעודים נוספים כנדרש למתן איכות חיים גבוהה לתושבי השכונה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודים למגורים, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, יער ומתקנים טכניים.
- התווית דרכים וסידורי חנייה בתחומי המגרשים.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח כל ייעודי הקרקע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

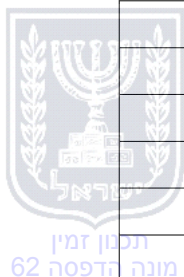
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1410, 1409
דרך מוצעת	1408 - 1400
דרך משולבת	1356 - 1350
חניון	1600
יער	1200

תאי שטח	יעוד
812 - 800	מבנים ומוסדות ציבור
66 - 1	מגורים א'
133 - 100	מגורים ב'
153 - 150	מגורים ג'
900	מסחר
1305 - 1300	נחל/ תעלה/מאגר מים
1100	פארק / גן ציבורי
1030 - 1020	שביל
1010 - 1002 ,1000	שטח ציבורי פתוח
1067 - 1050	שטחים פתוחים



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1410 ,1409	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1408	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1200	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי
57	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
129 ,123	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
152	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
900	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1066	שטחים פתוחים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1410	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1400	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1200	יער	בלוק עץ/עצים להעתקה
57	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
1066 ,1062	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים להעתקה
1410	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
1200	יער	בלוק עץ/עצים לעקירה
8	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
125 ,124	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1066	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לעקירה
1410	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1200	יער	בלוק עץ/עצים לשימור
1066	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לשימור
1100	פארק / גן ציבורי	בלוק תחנת השנאה
1006 - 1004 ,1000	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
1051	שטחים פתוחים	בלוק תחנת השנאה
1067 ,1052	שטחים פתוחים	הנחיות מיוחדות
1407 - 1405 ,1401	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
805 ,804	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
119 ,118 ,112	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר רגלי
900	מסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי
1029	שביל	זיקת הנאה למעבר רגלי
1003	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
1401	דרך מוצעת	חניה



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	805
חניה	פארק / גן ציבורי	1100
חניה	שטח ציבורי פתוח	1003
טיילת	דרך מאושרת	1410
טיילת	יער	1200
ציר נחל	דרך מאושרת	1410, 1409
ציר נחל	דרך מוצעת	1407, 1406, 1401, 1400
ציר נחל	יער	1200
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1305 - 1300
ציר נחל	שטחים פתוחים	1054, 1056, 1060, 1062, 1065, 1066
קו בנין עילי	דרך מוצעת	1400, 1401, 1403, 1405 - 1408
קו בנין עילי	דרך משולבת	1354
קו בנין עילי	חניון	1600
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	800 - 812
קו בנין עילי	מגורים א'	1 - 66
קו בנין עילי	מגורים ב'	100 - 133
קו בנין עילי	מגורים ג'	150 - 153
קו בנין עילי	מסחר	900
קו בנין עילי	פארק / גן ציבורי	1100
קו בנין עילי	שביל	1022, 1029
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1000, 1003 - 1005, 1010
קו בנין עילי	שטחים פתוחים	1053, 1054
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1409, 1410
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1400, 1404, 1405, 1407, 1408
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	1354 - 1356
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	1200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	800 - 804, 810
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1 - 8, 12 - 28, 30, 54, 55, 57 - 60
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	100, 101, 114, 116 - 123, 126, 130,
		131
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	152
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1302 - 1305
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	1100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	1023, 1024, 1028 - 1030
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	1005, 1008, 1009
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	1058 - 1066
תחום השפעה	דרך מאושרת	1410
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1066

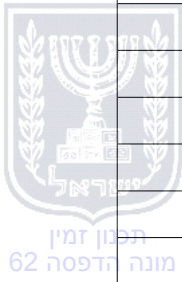
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.34	31,583.69	דרך מאושרת
95.66	696,282.41	חקלאי
<b>100</b>	<b>727,866.1</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.41	32,095.8	דרך מאושרת
8.86	64,451.73	דרך מוצעת
1.17	8,527.61	דרך משולבת
0.07	484	חניון
25.72	187,166.2	יער
3.81	27,759.81	מבנים ומוסדות ציבור
9.16	66,650.05	מגורים א'
15.66	113,950.95	מגורים ב'
1.20	8,765.3	מגורים ג'
0.57	4,122.57	מסחר
0.98	7,125.06	נחל/ תעלה/מאגר מים
2.31	16,825.02	פארק / גן ציבורי
0.27	1,945.45	שביל
2.98	21,704.47	שטח ציבורי פתוח
22.84	166,261.32	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>727,835.36</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תאי שטח מס' 1-8 :                      א. מקבצי יחידת דיור צמודת קרקע, לכל יחיד יוקצה מגרש של עד 250 מ"ר.                      ב. קומה תת קרקעית.                      ג. חניה, מחסנים, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, מצללות.                      ד. בריכת שחיה וחדר משאבות.                      ה. תשתיות.</p> <p>2. תאי שטח מס' 9-53 :                      א. יחידת דיור צמודת קרקע.                      ב. קומה תת קרקעית.                      ג. חניה, מחסנים, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, מצללות.                      ד. בריכת שחיה וחדר משאבות.                      ה. תשתיות.</p> <p>3. תאי שטח מס' 54-67 :                      א. מגורים בבנייה רוויה מדורגת                      ב. חניה ומחסנים                      ג. לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות, חדר עגלות, מתקני אופניים.                      ד. תשתיות</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      תאי שטח מס' 1-8 :                      1. יחידות בודדות או מקבץ של עד 4 יחיד מחוברות                      2. תותר בניית קומה תת קרקעית בגבולות הקומה שמעל.                      3. הקומה התת קרקעית תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.                      4. הגגות יהיו שטוחים.                      5. תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י תקנות התכנון והבניה, כולל מתקנים טכניים, בקו בנין אחורי 1 מ'.                      6. חובה לבנות מחסן בקומת הקרקע בקו בנין 0 צידי ו/או אחורי. במידה ויבנה לכיוון שטחים פתוחים, שבילים או דרכים, ישולב המחסן כחלק מגדר המגרש.                      7. יותר לבנות מצללות כחלק מהמבנה העיקרי מעל היציאות למרפסות ולגינות.                      8. הגדר בחזית המגרש הפונה מהטיילת הנופית הצפונית תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית עד לגובה של עד 1.1 מ' מדוד ממפלס הטיילת. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.                      9. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבניין.                      10. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>11. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> תאי שטח מס' 9-53 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום כל תא שטח תותר בנייתה של יחידת דיור חד משפחתית אחת.</li> <li>תותר בניית קומה תת קרקעית בגבולות הקומה שמעל.</li> <li>הקומה התת קרקעית תהיה בנגישות ישירה מתוך יחידת הדיור שמעליו.</li> <li>הגגות יהיו שטוחים.</li> <li>תותר הקמת בריכת שחייה עפ"י תקנות התכנון והבניה, כולל מתקנים טכניים, בקו בנין אחורי 1 מ'.</li> <li>חובה לבנות מחסן בקומת הקרקע בקו בנין 0 צידי ו/או אחורי. במידה ויבנה לכיוון שטחים פתוחים, שבילים או דרכים, ישולב המחסן כחלק מגדר המגרש.</li> <li>יותר לבנות מצללות כחלק מהמבנה העיקרי מעל היציאות למרפסות ולגינות.</li> <li>הגדר בחזית המגרש הפונה לדרך ולכיוון השטחים הציבוריים הפתוחים, שבילים, שבי"צ תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית עד לגובה של עד 1.1 מ' מדוד ממפלס הדרך או מפלס המגרש (הגבוה מביניהם) הצמוד לקיר הגדר. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.</li> <li>לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</li> <li>לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</li> <li>בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית</li> </ol>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> תאי שטח 54-67 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</li> <li>הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים הטכניים על הגג.</li> <li>לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</li> <li>לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</li> <li>חובה לבנות מצללות כחלק מהמבנה העיקרי מעל היציאות למרפסות ולגינות.</li> <li>הגדר בחזית הבינוי הפונה לדרך ולשטחים ציבוריים, תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</li> <li>בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית.</li> <li>שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יח"ד, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b> תאי שטח מס' 1-8 :</p>





4.1	מגורים א'
	<p>1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0- . הקירווי לחניות בתא השטח ע"פ פרט אחיד ומחומרים קלים. יותר לקרות רק את החניה הצמודה לקו הרחוב.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום זכות הדרך.</p> <p>4. במקרים בהם לא ניתן לתכנן חניות עוקבות יתוכננו החניות במקביל.</p>
ה	<p><b>חניה</b> בתאי שטח מס' 53-9 :</p> <p>1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0- . הקירווי לחניות בתא השטח יהיה ע"פ פרט אחיד ומחומרים קלים. יותר לקרות רק את החניה הצמודה לקו הרחוב.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. כנף שער החניה (במידה ותהיה) לא תיפתח לתחום זכות הדרך.</p> <p>4. החניות יתוכננו כחניות טוריות (עוקבות).</p>
ו	<p><b>חניה</b> תאי שטח 54-67 :</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בתחום תא השטח.</p>
ז	<p><b>הוראות פיתוח</b> הנחיות להקמת בריכת שחיה בתאי שטח מס' 53-9 :</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירווי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. ניתן לשלב חומרי גמר כגון: אבן, עץ וזכוכית.</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>4. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח הפונים לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בחזית הקדמית.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	תאי שטח 100-131 :



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

4.2	<b>מגורים ב'</b>
	<p>1. מגורים בבניה רוויה בעלת אופי מרקמי.</p> <p>2. חניה, מתקנים טכניים, מחסנים.</p> <p>3. לובי, מעליות, מדרגות, פיתוח, גדרות, שתילה ונטיעות.</p> <p>4. תשתיות.</p> <p>5. בתאי שטח 112,118,119 יותרו מגורים ושטחי שירות, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק מיחידת הדיור בקומות הקרקע בחזית הפונה לרחוב הראשי. בתאי שטח אלו ישנו קו בניין נוסף לארקדה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>2. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>3. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</p> <p>4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>5. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>6. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כורכרית, עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת.</p> <p>7. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>8. חובה לבנות מחסנים לדירות בקומת הקרקע כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p> <p>9. שיעור יחיד הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יחיד, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החניה (חלק מתקנות התכנון והבניה).</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בתחום תא השטח.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטיים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירוי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. כל חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים כגון: אבן, עץ וזכוכית. מלבד בליטות או מרפסות</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>4. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח הפונים לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בחזית הקדמית.</p>
4.3	<b>מגורים ג'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>תאי שטח 150-150 :</p> <p>1. יחידות מגורים בבניה רוויה</p> <p>2. לובי, אולם רב תכליתי לשימוש הדיירים, מחסנים, מתקנים טכניים</p>



4.3	<b>מגורים ג'</b>
	3. חניות, פיתוח, גינון
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג.</p> <p>2. לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.</p> <p>3. לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. המתקנים ישולבו בבנין.</p> <p>4. הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים.</p> <p>5. המצללות יהיו חלק מהמבנה העיקרי לרבות מעל יציאות למרפסות ולגינות.</p> <p>6. במגרשים הפונים לשצ"פ, לפארק/גן ציבורי או לשטחים פתוחים יתוכנן גובה הקרקע לאורך גבול מגרש אחורי כך שתאפשר ככל הניתן גישה ישירה מהמגרש לשצ"פ, לפארק/גן ציבורי או לשטחים הפתוחים. לאורך חזית זו ינטעו עצים לאורך הגדר עם השצ"פ, הפארק/גן ציבורי או השטחים הפתוחים.</p> <p>7. הגדר בחזית הבינוי הפונה לכביש תהיה מחומרים קשיחים כגון אבן כוכרית עד לגובה של 1.1 מ' מעל גובה הכביש. על גדר זו תורשה הקמת סבכה מחומרים קלים כדוגמת גדר מתכת. הפילרים ישולבו בגומחות השקועות בגדר בחזית המגרש או ברחבת הכניסה בהתאם לתכנית בינוי באישור ועדה מקומית.</p> <p>8. בצמוד לשער הולכי הרגל בכל מגרש, יותקן שלט מואר ועליו שם הרחוב ומספר הבית. השילוט יהיה אחיד, ועיצובו נתון להחלטת הועדה המקומית</p> <p>9. שיעור יח"ד הקטנות בתא שטח, כהגדרתן בסעיף 1.9, ביחס לכלל יח"ד, יהיה כקבוע בהערות לטבלה מס' 5.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה הארצי התקף ובכפוף להנחיות מרחביות.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית בתחום תא השטח.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטיים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירוי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. כל חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים כגון: אבן, עץ וזכוכית. מלבד בליטות או מרפסות</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>4. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח הפונים לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בחזית הקדמית.</p> <p>5. חובה לבנות מחסנים לדירות בקומת הקרקע כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, ממכר מזון, חנויות, בתי קפה, מסעדות</p> <p>2. משרדים, מבנים לצרכי מנהל, עסקים לשרות הציבור</p>



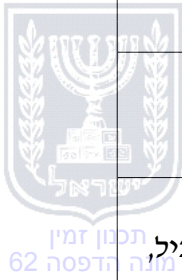
4.4	<b>מסחר</b>
	<p>3. מחסנים, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה</p> <p>4. חניות, חניות אופניים, גינון, נטיעות, פרגולות</p> <p>5. בתא שטח זה יש קו בניין נוסף לארקדה. בשני המפלסים</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. המתקנים טכניים יוסתרו תוך שימת דגש על תכנון אדריכלי נאות.</p> <p>3. יותר קו בניין 0.00 ל-2 המפלסים.</p> <p>4 גובה עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>5 לא יותר עסקי מזון במרתפים.</p> <p>6 באזור המסחר תהיה כניסה נפרדת מחצר המשק לצורך פריקה וטעינת סחורות אשר תשמש את אגף העסקים.</p> <p>7 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. וכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>9 . לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף לעת הגשת היתרי הבניה ובתחום תא השטח.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר וצבעים לחזיתות המבנה ולאמנטיים הבנויים החיצוניים כגון: קירות, גגות, גדרות, קירוי, פרגולות ושער החניה יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. כל חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים כגון: אבן, עץ וזכוכית. מלבד בליטות או מרפסות</p> <p>3. יש להסתיר את המתקנים הטכניים על הגג בצורה אדריכלית נאה. ההסתרה תעשה מאותם חומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p> <p>4. החומרים בפיתוח הגדרות בתאי שטח הפונים לכיוון שצ"פ, שטחים פתוחים, טיילת, שבילים ודרכים יהיו זהים לפיתוח הגדרות בגבול תא שטח קדמי.</p>
4.5	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבני ציבור</p> <p>א. ב-20% מתוך זכויות הבנייה המוקנות לתא שטח יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.</p> <p>ב. שימושי התעסוקה לא יהוו מטרד לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>ג. שילוב בין שימושי תעסוקה למוסדות חינוך יהיה בתאום עם משרד החינוך למעט מקרים בהם תהיה הפרדה מוחלטת בין השימושים ללא יכולת מעבר ביניהם.</p> <p>2. מוסדות חינוך ומתקני משחק וספורט, מתקנים טכניים וחניות אופניים</p> <p>3. מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה</p> <p>4. שימושים ציבוריים לכלל הישוב עפ"י פרוגרמה מאושרת שתעודכן ע"י הוועדה המקומית</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>

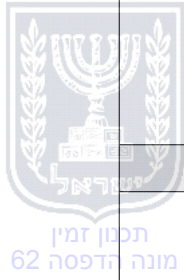


מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח</p> <p>2. תותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מרתף).</p> <p>3. בתוכניות הבקשה להיתר ימוקמו ויסומנו אזורי נטיעות, שתילה והצללה לרווחת המשתמשים.</p> <p>4. תתאפשר נגישות לאנשים בעלי מוגבלויות על פי חוק ותקנות התכנון והבנייה</p> <p>5. השימוש של כל תא שטח יצוין במסמכי הבקשה להיתר. ניתן, בסמכות הועדה המקומית, לשנות/להוסיף תכליות בתא השטח בהתאם לפיתוח האזור וצורכי התושבים.</p> <p>6. בכל תא שטח יותר שימוש אחד או מספר שימושים.</p> <p>7. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחת מתכסית השטח ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד וע"פ תקן החניה הארצי התקף לעת הגשת היתרי הבניה.</p>	ב
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר יפורטו בתוכניות הבקשה להיתר. 100% מהחזיתות יצופו בחומרי גמר קשיחים כגון אבן או זכוכית. לא יותר גמר טיח בלבד.</p>	ג
שטחים פתוחים	4.6
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתא שטח 1066 השימושים יהיו עפ"י תמ"מ 43/14/4.</p> <p>ב. יותרו מערכות לשימור נגר ( שילוב מלכודות נגר(טרסות, בריכות נופיות) לצורך השהיית הנגר באפיק) ושימוש במים מושבים, למעט תא שטח 1066.</p> <p>ג. תאי שטח 1052,1067 עם סימון הנחיות מיוחדות מיועדים לשימור נופי.</p> <p>ד. בתאי שטח 1054-1059 ובתאי שטח 1060-1065 תאי השטח לאורך הנחלים יותרו השימושים כדלקמן:</p> <p>1. טיפול נופי של עבודות עפר ושיקום צמחייה</p> <p>2. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי, גינון אקסטנסיבי, שטחים טבעיים.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. אזורי מעבר, שהייה וישיבה ומצללות.</p> <p>5. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, תחנות טרנספורמציה.</p> <p>6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>7. מיוגויות, מתקני משחק וכושר.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.6.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ההוראות לתא שטח מס' 1066 יהיו ע"פ תמ"מ 43/14/4.</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כאזורי טבע בעיר הכוללים פסגות, ואדיות וערוצי ניקוז קיימים:</p> <p>1. נטיעה ושתילה תתבצע לתגבור הצומח הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול, בתיאום עם אדריכל הנוף. יעשה שימוש במיני צמחים אופייניים לאזור וחסכוניים במים, ללא שימוש במינים</p>	א

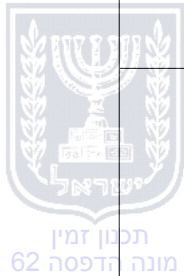
4.6	שטחים פתוחים
	<p>פולשים.</p> <p>2. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.</p> <p>3. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטיבעית ובערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>4. יש לאפשר עבודות הסדרת ניקוז, שכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות, סוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות).</p> <p>5. תנאי להקמת קו הביוב יהיה עריכת תכנית ליווי נופי לשיקום מורפולוגיית הקרקע ולווי דרך השירות לאורך קו הביוב המוטמן עם צומח.</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>2. החניה בתא שטח 1003 לשימוש בית הספר בתא שטח 805.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>טבע בעיר - שטח פתוח בעל ערך מיוחד. עשוי לשמש כפארק שכונתי, פארק אורכי המלווה שביל, וכן כאזור חיץ והפרדה. שמירה וטיפוח ערכי הטבע והנוף ברכסי הכורכר ובבוסתנים לאורך הערוצים.</p> <p>1. בתא שטח 1066 השימושים יהיו עפ"י תמ"מ 43/14/4.</p> <p>2. תאי שטח 1052, 1067 עם סימון הנחיות מיוחדות מיועדים לשימור נופי.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי</p> <p>2. יש לאפשר עבודות הסדרות ניקוז, שכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות, סוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות).</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות.</p> <p>4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, מזרקות ומתקני מים.</p> <p>5. אזורי מעבר, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל, אזורי שהייה ושיבה, מתקני ספורט ומשחק וקירווי להצללתם.</p> <p>6. קווי תשתיות, תשתיות תת קרקעיות מבנים ומתקנים טכניים, כגון: חדרי טרנספורמציה, טלפון, פירים ועוד.</p> <p>7. מבני שירותים, מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.</p>



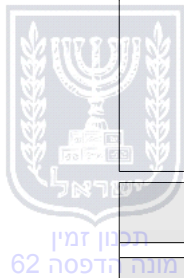
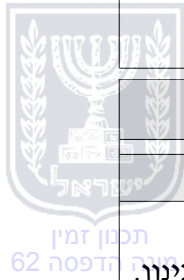
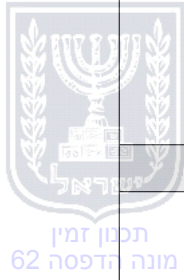


	<b>4.7</b>
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>8. חניה על קרקעית בתאי שטח שבהם סומנו מקומות חניה.                  9. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה                  10. חדרי טרפוי ע"פ תכנית חשמל.                  11. בריכות נוי בהן יעשה שימוש של מגע אדם עם המים, יעמדו הבריכות בדרישות משרד הבריאות לשמירה על תנאי תברואה נאותים ובאיכות מי שתייה.</p>	
	<b>4.7.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>חניה</b>
	<b>א</b>
<p>1. תותר חנייה עילית. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים.</p>	
	<b>הוראות פיתוח</b>
	<b>ב</b>
<p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.                  2. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר.                  3. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך 3 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.                  4. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.                  5. כחלק ממערכת הטיפול במים בשכונה, תותר הקמת מתקני טיפול, מערכת אגנים ירוקים ומתקני שאיבה מקומיים למטרת הובלת המים המטופלים מנקודת האיסוף המקומית לראש מערכת ההשקיה.</p>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<b>ג</b>
<p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.                  2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.                  3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>	
	<b>תשתיות</b>
	<b>ד</b>
<p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.                  2. תותר הקמת תשתיות, ככל הניתן תת קרקעיות. תותר הקמת מבנים הנדסיים על קרקעיים.</p>	
	<b>4.8</b>
	<b>פארק / גן ציבורי</b>
	<b>שימושים</b>
<p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי                  2. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע                  3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות.                  4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה,</p>	



<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>מזרקות ומתקני מים.                      5. אזורי מעבר, בריכות נוי, פעילות פנאי, נופש פעיל. אזורי שהייה ושיבה, מתקני ספורט ומשחק וקירוי להצללתם.                      6. קווי תשתיות, תשתיות תת קרקעיות מבנים ומתקנים טכניים, כגון: חדרי טרנספורמציה, טלפון, פירים ועוד.                      7. מבני שירותים, מרחב מוגן על פי הנחיות פיקוד העורף.                      8. חניה על קרקעית                      9. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה                      10. חדרי טרפוי ע"פ תכנית חשמל.                      11. בריכות נוי בהן יעשה שימוש של מגע אדם עם המים, יעמדו הבריכות בדרישות משרד הבריאות לשמירה על תנאי תברואה נאותים ובאיכות מי שתייה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>חניה</b>                      א                      1. תותר חנייה עילית. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b>                      ב                      1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיו לפי תכנית פיתוח.                      2. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר.                      3. נטיעות - שימוש במיני צמחים האופייניים לאזור וחסכוניים במים, ללא שימוש במינים פולשים.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b>                      ג                      1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא השטח לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו. לתא שטח עבור חדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול המגרש.                      2. שטח תא שטח לו יוקצו זכויות בנייה לא יעלה על 200 מ"ר.                      3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית על פי הוראות סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>	
<p><b>תשתיות</b>                      ד                      1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.                      2. תותר הקמת תשתיות, ככל הניתן תת קרקעיות. תותר הקמת תחנות השנאה.</p>	
<p><b>יער</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>השימושים ושינוי ייעוד ביער טבעי לטיפוח יהיו על פי תמ"א 22.</p>	





<b>יער</b>	<b>4.9</b>
<p>בגבול הדרומי של היער תותר הקמת טיילת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים.</li> <li>2. מעבר תשתיות תת קרקעיים, תאורת רחוב.</li> <li>3. רהוט רחוב, מצללות, מתקני כושר ומשחק.</li> <li>4. שתילה ונטיעות.</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פעולות מותרות לפי תמ"א 22, בהגדרת יער.</p> <p>באיזור המוקצה לטיילת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגינון יהיה אקסטנסיבי. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</li> <li>2. לאורך השביל יותר שילוב ריהוט רחוב, מתקני כושר ומשחק.</li> <li>3. ריצוף השביל יהיה מאבן משתלבת/ מצעים מהודקים/ אספלט.</li> <li>4. תכנון השביל וגובה הטיילת יאפשר ככל הניתן גישה ישירה לטיילת ממגרשי המגורים הסמוכים.</li> <li>5. גופי התאורה לאורך הטיילת בתא שטח 1200 יותקנו כך שהאור יופנה פנימה לתוך השכונה, בתיאום עם רט"ג.</li> </ol>	<b>א</b>
<b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים המותרים בעורק ניקוז וברצועת מגן כאמור בתמ"א 3/ב/34</li> <li>2. מעבר מערכות תשתיות הנדסיות, שבילים להולכי רגל ודרכים לרכב תפעול, פיתוח קרקע, גינון.</li> <li>3. חציית הנחל ע"י כבישים תעשה באופן שיאפשר המשך תפקודו הרציף מהמעלה למורד וכן של השטחים הפתוחים שלאורכו.</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אסורה הקמת גדרות בתחום יעוד נחל/תעלה/מאגר מים, תשמר בתחום שימוש זה זכות מעבר לציבור המאפשר גם מעבר לרכב תחזוקה.</li> <li>2. הסדרות ניקוז יבוצעו, ככל האפשר, באמצעים ובחומרים טבעיים.</li> <li>3. בשלב התכנון המפורט ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום הנחל לרבות בזמן עבודות הפיתוח, וכן יגדיר את האמצעים והפעולות הנדרשות לסילוקם של מפגעים סביבתיים מאזור הנחל דוגמת פסולת ביתית, פסולת בניין, מבני בע"ח וכיו"ב.</li> <li>4. כל שימוש ותכנית באזור נחל/מאגר מים יחייב תיאום עם רשות הניקוז.</li> </ol>	<b>א</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה</li> <li>2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב</li> <li>3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מיגוניות ושילוט</li> <li>4. שתילה ונטיעות</li> </ol>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>

<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגונויות, תחנות אוטובוס ושילוט.</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים בנספח התנועה .</p>



<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה</p> <p>2. מעבר תשתיות, תאורת רחוב</p> <p>3. רהוט רחוב, תחנות אוטובוס, מיגונויות ושילוט</p> <p>4. שתילה ונטיעות</p>
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגונויות, תחנות אוטובוס ושילוט</p> <p>4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועה והגבלת מהירות בהתאם לעקרונות הכלולים בנספח התנועה .</p>



<b>4.13</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל, חניה, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, שילוט ותאורה, מיגונויות ואדניות לצמחייה.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. הדרכים תהיינה דרכים ציבוריות</p> <p>2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט</p> <p>3. תיאסר בניה כל שהיא בתחום הדרך למעט מיגונויות</p>



	<b>4.13</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח (בקני"מ 1: 250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בסעיף החניה יקבע: סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב - לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור. במסגרת נספח התנועה יש לפרט קטע טיפוסי של הרחוב, כולל הפיתול.</p>		
	<b>4.14</b>	<b>שביל</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.14.1</p> <p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות.</p> <p>3. יש לאפשר עבודות הסדרות ניקוז, שכוללות עבודות עפר, ביצוע תעלות, סוללות כולל דיפונים וחומרי ייצוב קרקע, ביצוע מתקני ניקוז (מגלשים, טרסות).</p> <p>4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה, אזורי מעבר, שהייה ושיבה.</p> <p>5. תשתיות, תשתיות תת קרקעיות, מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p>		
	<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תוואי ומיקום צירי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יהיה לפי תכנית פיתוח.</p>		
<p><b>תשתיות</b></p> <p>ב</p> <p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מ' והתאורה תופנה כלפי מטה.</p>		
	<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.15.1</p> <p>1. חנייה ציבורית לכלי רכב ואופניים: מעבר כלי רכב והולכי רגל, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שתילה ונטיעות, מיגוניות.</p> <p>2. תשתיות ותשתיות תת קרקעיות מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p>		
	<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. החניון יהיה חניון ציבורי.</p> <p>2. תיאסר כל בניה בתחום החניון למעט מיגוניות.</p>		

חניון	4.15
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. החנייה תהיה ציבורית לשימוש הציבור הרחב. לא יותר גידור.                      2. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



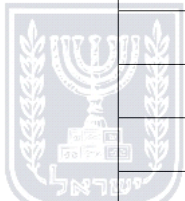
תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	4	85	85	280		160	680	987	טיילת	1	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3.74	4	85	78	280		160	680	1071	טיילת	2	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3.82	4	85	80	280		160	680	1048	טיילת	3	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.28	4	85	48	280		160	680	1759	טיילת	4	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.83	4	85	60	280		160	680	1423	טיילת	5	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.58	4	85	54	280		160	680	1556	טיילת	6	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.75	10	85	58	700		400	1700	3636	טיילת	7	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.29	10	85	48	700		400	1700	4374	טיילת	8	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	2.4	(3) 45	50	80	4500		2250	12600	(2) 415	צמודי קרקע	53 - 9	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	4.98	(4) 6	70	85			300	720	1207		54	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	5.25	(4) 6	70	90			300	720	1144		55	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	5.06	(6) 16	70	86	(5) 75		800	1920	3163		56	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.98	(6) 16	70	85	(5) 75		800	1920	3215		57	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.75	(6) 16	70	81	(5) 50		800	1920	3373		58	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.85	(6) 16	70	82	(5) 50		800	1920	3309		59	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.75	(6) 16	70	81	(5) 50		800	1920	3334		60	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	5.16	(4) 9	70	88			450	1080	1750		61	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.8	(4) 9	70	82			450	1080	1878		62	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.23	(4) 7	70	72			350	840	1656		63	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.87	(4) 8	70	83			400	960	1646		64	מגורים	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

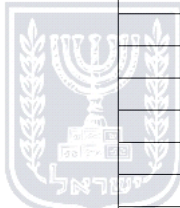


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	4.79	(4) 8	70	81			400	960	1671		65	מגורים	מגורים א'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	3.95	(4) 7	70	67			350	840	1774		66	מגורים	מגורים א'	
							229			(7) 7880	11010	36880					מגורים א'	מגורים א' >סך <הכל	
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	7.83	(8) 29	70	133			1450	3480	3706		100	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	7.5	(8) 29	70	127.5			1450	3480	3874		101	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.87	(8) 29	70	151			1450	3480	3272		102	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.53	(9) 24	70	145			1200	2880	2811		103	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.2	(9) 24	70	139			1200	2880	2934		104	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	(6) 20	70	119			1000	2400	2864		105	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.09	(6) 21	70	137	(5) 125		1050	2520	2597		106	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	7.47	(6) 20	70	127			1000	2400	2675		107	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.63	(10) 46	70	147			2300	5520	5320		108	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	9.34	(8) 29	70	159			1450	3480	3109		109	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	8.62	(11) 12	70	147			600	1440	1397		110	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	9.36	(11) 13	70	159	(5) 50		650	1560	1392		111	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	6.28	(8) 30	70	121			(12) 2200	3600	4782		112	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	9.27	(9) 26	70	158	(5) 25		1300	3120	2808		113	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	13	(13) 39	85	166	(5) 150		1950	4680	4010		114	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	10	(10) 43	70	183	(5) 150		2150	5160	4011		115	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	10.44	(11) 12	70	178			600	1440	1151		116	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	9.26	(9) 26	70	157			1300	3120	2812		117	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	6.58	(6) 20	70	128			(14) 1300	2600	3044		118	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	6.11	(6) 20	70	119			(15) 1300	2600	3279		119	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	7.6	(6) 20	70	129	(5) 25		1000	2400	2636		120	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	8	9.03	(8) 32	70	154			1600	3840	3550		121	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	11.48	(16) 15	70	195			750	1800	1311		122	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	8	6.95	(8) 30	70	118			1500	3600	4324		123	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	8	8.7	(17) 38	70	148			1900	4560	4381		124	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	8.13	(18) 53	70	142			2650	6360	6345		125	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	11.27	(8) 32	85	192			1600	3840	2850		126	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	9.2	(10) 42	70	156			2100	5040	4571		127	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	7.68	(10) 42	70	130			2100	5040	5477		128	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	9.72	(8) 32	70	165			1600	3840	3298		129	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.7	(10) 42	70	175			2100	5040	4083		130	מגורים	מגורים ב'	
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	7.9	(8) 29	70	134			1450	3480	3677		131	מגורים	מגורים ב'	

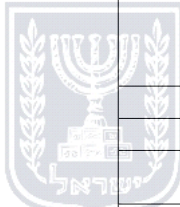


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

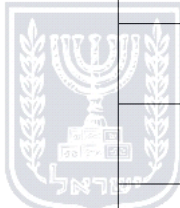


מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)	3	5.56	(6) 20	70	158			1000	2400	2160		132	מגורים	ב' מגורים		
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	8.8	(19) 32	70	150			1600	3840	3624		133	מגורים	ב' מגורים		
							971			(5) 525	48550	118220					<סך הכל>	מגורים ב'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	12.24	(20) 22	70	208			1100	2640	1801		150	מגורים	ג' מגורים		
	(1)	(1)	(1)	(1)	7	10.16	(13) 39	70	217	(5) 125	1950	4680	3055		151	מגורים	ג' מגורים			
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	8.96	(13) 37	70	217	(5) 125	1850	4440	2914		152	מגורים	ג' מגורים			
	(1)	(1)	(1)	(1)	5	11.93	(21) 12	70	203		600	1440	1009		153		מגורים ג'			
							(22) 110			250	5500	13200					<סך הכל>	מגורים ג'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			201	453	504		800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			203	456	508		801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			438	986	1096		802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			438	985	1094		803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	140		(12) 3583	6487	7208		804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	140		(12) 3598	6521	7246		805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			449	1010	1122		806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			514	1156	1284		807	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			603	1357	1508		808	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			414	932	1034		809	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			424	955	1061		810	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			3009		811	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	3			85	130			1129		812	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					3										>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	3				126	2700	(12) 1700	4130		900	מסחר	מסחר
														1100		פארק / גן ציבורי
														1000		שטח ציבורי פתוח
														1002		שטח ציבורי פתוח
														1003		שטח ציבורי פתוח
														1004		שטח ציבורי פתוח
														1005		שטח ציבורי פתוח
														1006		שטח ציבורי פתוח
														1007		שטח ציבורי פתוח
														1008		שטח ציבורי פתוח
														1009		שטח ציבורי פתוח
														1010		שטח ציבורי פתוח
														1050		שטחים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



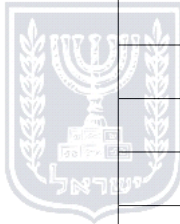
תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
												800 (23)			1051		שטחים פתוחים	
												440 (24)			1052		שטחים פתוחים	
												700 (24)			1053		שטחים פתוחים	
												780 (24)			1054		שטחים פתוחים	
												630 (24)			1055		שטחים פתוחים	
												720 (24)			1056		שטחים פתוחים	
												370 (24)			1057		שטחים פתוחים	
												150 (24)			1058		שטחים פתוחים	
												330 (24)			1059		שטחים פתוחים	
												1200 (24)			1060		שטחים פתוחים	
												300 (24)			1061		שטחים פתוחים	
												580 (24)			1062		שטחים פתוחים	
												300 (24)			1063		שטחים פתוחים	
												170 (24)			1064		שטחים פתוחים	
												210 (24)			1065		שטחים פתוחים	
												(25)			1066		שטחים פתוחים	
												680 (24)			1067		שטחים פתוחים	
												70 (24)			1020		שביל	
												40 (24)			1021		שביל	
												45 (24)			1022		שביל	
												25 (24)			1023		שביל	
												30 (24)			1024		שביל	
												35 (24)			1025		שביל	
												55 (24)			1026		שביל	
												50 (24)			1027		שביל	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

חניה- כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
											50 (24)			1028		שביל
											85 (24)			1029		שביל
											25 (24)			1030		שביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



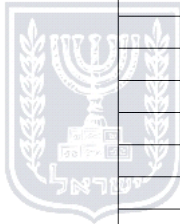
תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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

מ"ר (מ"ר)	מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		טיילת	1	מגורים	מגורים א'
		טיילת	2	מגורים	מגורים א'
		טיילת	3	מגורים	מגורים א'
		טיילת	4	מגורים	מגורים א'
		טיילת	5	מגורים	מגורים א'
		טיילת	6	מגורים	מגורים א'
		טיילת	7	מגורים	מגורים א'
		טיילת	8	מגורים	מגורים א'
		צמודי קרקע	9 - 53	מגורים	מגורים א'
96			54	מגורים	מגורים א'
96			55	מגורים	מגורים א'
256			56	מגורים	מגורים א'
256			57	מגורים	מגורים א'
256			58	מגורים	מגורים א'
256			59	מגורים	מגורים א'
256			60	מגורים	מגורים א'
144			61	מגורים	מגורים א'
144			62	מגורים	מגורים א'
112			63	מגורים	מגורים א'
128			64	מגורים	מגורים א'
128			65	מגורים	מגורים א'
112			66	מגורים	מגורים א'
2240				<סך הכל>	מגורים א'
464			100	מגורים	מגורים ב'
464			101	מגורים	מגורים ב'
464			102	מגורים	מגורים ב'
384			103	מגורים	מגורים ב'
384			104	מגורים	מגורים ב'
320			105	מגורים	מגורים ב'
336			106	מגורים	מגורים ב'
320			107	מגורים	מגורים ב'
736			108	מגורים	מגורים ב'
464			109	מגורים	מגורים ב'
192			110	מגורים	מגורים ב'
208			111	מגורים	מגורים ב'
480			112	מגורים	מגורים ב'

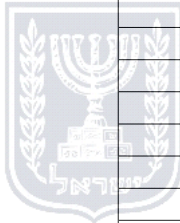


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

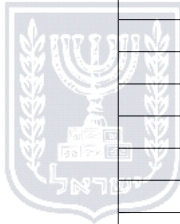


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)
416		113	מגורים ב'	מגורים ב'
624		114	מגורים ב'	מגורים ב'
688		115	מגורים ב'	מגורים ב'
192		116	מגורים ב'	מגורים ב'
416		117	מגורים ב'	מגורים ב'
320		118	מגורים ב'	מגורים ב'
320		119	מגורים ב'	מגורים ב'
320		120	מגורים ב'	מגורים ב'
512		121	מגורים ב'	מגורים ב'
240		122	מגורים ב'	מגורים ב'
480		123	מגורים ב'	מגורים ב'
608		124	מגורים ב'	מגורים ב'
848		125	מגורים ב'	מגורים ב'
512		126	מגורים ב'	מגורים ב'
672		127	מגורים ב'	מגורים ב'
672		128	מגורים ב'	מגורים ב'
512		129	מגורים ב'	מגורים ב'
672		130	מגורים ב'	מגורים ב'
464		131	מגורים ב'	מגורים ב'
320		132	מגורים ב'	מגורים ב'
512		133	מגורים ב'	מגורים ב'
15536			<סך הכל>	מגורים ב'
352		150	מגורים ג'	מגורים ג'
624		151	מגורים ג'	מגורים ג'
592		152	מגורים ג'	מגורים ג'
192		153		מגורים ג'
1760			<סך הכל>	מגורים ג'
		800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		807	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		808	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		809	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		810	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		811	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		812	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור

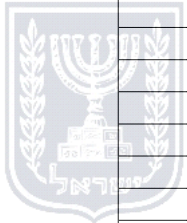


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

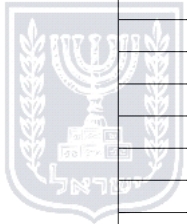


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

מ"ר (מ"ר)	מ"ר / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד
		900	מסחר	מסחר
		1100		פארק / גן ציבורי
		1000		שטח ציבורי פתוח
		1002		שטח ציבורי פתוח
		1003		שטח ציבורי פתוח
		1004		שטח ציבורי פתוח
		1005		שטח ציבורי פתוח
		1006		שטח ציבורי פתוח
		1007		שטח ציבורי פתוח
		1008		שטח ציבורי פתוח
		1009		שטח ציבורי פתוח
		1010		שטח ציבורי פתוח
		1050		שטחים פתוחים
		1051		שטחים פתוחים
		1052		שטחים פתוחים
		1053		שטחים פתוחים
		1054		שטחים פתוחים
		1055		שטחים פתוחים
		1056		שטחים פתוחים
		1057		שטחים פתוחים
		1058		שטחים פתוחים
		1059		שטחים פתוחים
		1060		שטחים פתוחים
		1061		שטחים פתוחים
		1062		שטחים פתוחים
		1063		שטחים פתוחים
		1064		שטחים פתוחים
		1065		שטחים פתוחים
		1066		שטחים פתוחים
		1067		שטחים פתוחים
		1020		שביל
		1021		שביל
		1022		שביל
		1023		שביל
		1024		שביל
		1025		שביל
		1026		שביל
		1027		שביל
		1028		שביל
		1029		שביל
		1030		שביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**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. שטחי השירות התת קרקעיים מיועדים למחסנים, חניות, מעברים, ומתקנים טכניים. ניתן לנייד זכויות שטחי שירות מהתת קרקעי לעל קרקעי.
- ב. בייעודי מגורים ב' ו-ג' תותר תוספת של 35 מ"ר שירות תת קרקעי לכל יח"ד לחניה תת קרקעית ו/או מקורה.
- ג. בתאי שטח 1-8 תתאפשר חלוקה של תא השטח למקבצי יחידות מגורים של עד 4 יח"ד ברצף בהחלטת היזם ובאישור מהנדס העיר. ברווח בין המקבצים קו הבניין יהיה מינימום 3 מ' לכל כיוון.
- ד. לצורך הקמת חדרי טרפו בייעודים: שטחים פתוחים, שצ"פ, פארק גן ציבורי, תותר חלוקה לתאי שטח נפרדים שלהם יוקצו זכויות בנייה שלא יעלו על 200 מ"ר לתא.
- ה. ב-20% מתוך זכויות הבנייה המוקנות לתא שטח למבני ציבור יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (3) יח"ד אחת על כל מגרש.
- (4) מתוכן 1 יח"ד קטנה כהגדרתה בסעיף מס' 1.9.
- (5) ניתן להעביר לקומת הקרקע עבור חנייה בקומת עמודים מפולשת.
- (6) מתוכן 3 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (7) מתוכן 300 מ"ר ניתן להעביר לקומת הקרקע עבור חנייה בקומת עמודים מפולשת.
- (8) מתוכן 5 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (9) מתוכן 4 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (10) מתוכן 7 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (11) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (12) 700 מ"ר מתוך זכויות הבנייה יהיו עבור קירוי מעל רחבה פתוחה לציבור וארקדה..
- (13) מתוכן 6 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (14) 600 מ"ר מתוך זכויות הבנייה יהיו עבור קירוי מעל רחבה פתוחה לציבור וארקדה..
- (15) 600 מ"ר מתוך זכויות הבנייה יהיו עבור קירוי מעל רחבה פתוחה לציבור וארקדה..
- (16) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (17) מתוכן 6 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (18) מתוכן 9 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף מס' 1.9.
- (19) מתוכן 5 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (20) מתוכן 4 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (21) מתוכן 2 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (22) מתוכן 24 יח"ד קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- (23) כולל: פרגולות, שנאים ומתקני גז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

(24) עבור פרגולות.

(25) ע"פ תמ"מ 43/14/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית, ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטחים הציבוריים בקנה מידה של 1:500, שתכלול:
  - הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור.
  - הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר. תובטח שמירת גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ.
  - הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים על פי תכנית פיתוח, בד בבד עם פיתוח התשתיות.
- תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח 1-8, 54-67, 100-131, 150-154 יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500, שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית, התכנית תכלול:
  - מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים. בהיתר הבניה תותר סטייה של 0.50 מ' (+/-) מהקבוע בתכנית בינוי ופיתוח בתנאי שלא יהיה נמוך ממפלס הדרך הצמודה.
    - פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ושטח מגונן.
    - מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה, פילרים ומצללות.
    - פתרונות ניקוז.
  - תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- תנאי למתן היתר בניה למגורים בתאי שטח 9-53 יהיה התאמתו לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100, שתוגש ע"י הגורם המפתח ותאושר על ידי הועדה המקומית, התכנית תכלול:
  - מפלסי קרקע ופיתוח סופיים, מפלסי כניסה לבניינים ברומים אבסולוטיים. בהיתר הבניה תותר סטייה של 0.50 מ' (+/-) מהקבוע בתכנית בינוי ופיתוח בתנאי שלא יהיה נמוך ממפלס הדרך הצמודה.
    - פיתוח השטח יכלול בין היתר: עיצוב מדרכות, מיקום כניסה לרכב ופתרון לחניה לרבות פרטי קירווי ושטח מגונן.
    - מיקום, פירוט וציון חומרי בניה של קירות תמך, שערים וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני אשפה, פילרים ומצללות.
    - פתרונות ניקוז.
  - תיאום עם חברת החשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- תנאי למתן היתר בניה לתחנת טרפו יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית. המגרש שנוצר קווי הבניין יהיו 1 מ' מגבולות המגרש.
- תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח שטח בתכנית יהיה קבלת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון המים והביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח, באופן שיובטח כי הוא יושלם עם עבודות הפיתוח וזאת באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה. כל מגרש יחובר לקו ביוב ראשי ציבורי בישוב ע"י חיבור נפרד.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>7. תנאי למתן היתר בניה למגרשים המתוכננים הוא הסדרת הניקוז.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לשורות המגרשים הגובלים לרצועות פתוחות שכוללות עבודות להסדרת ניקוז הוא ביצוע עבודות הסדרת ניקוז בפועל.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה/ ביצוע עבודות פיתוח בשטחים פתוחים יהיה אישור תכנתי פיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. התכנית תפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, אפיונים במלל ושרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, הדגשים נופיים ייחודיים וחומרי גמר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנתי פיתוח נופי וניקוז על ידי הועדה המקומית ותפרט בין השאר את: סוגי העצים, הנטיעות והשתילה, אפיונים במלל ובשרטוטים של: צירי הולכי הרגל, צירי רוכבי האופניים, דרכי הגישה, גינות ציבוריות, הדגשים נופיים ייחודיים, חומרי גמר, פתרונות פיתוח להסדרת האדמות.</p> <p>11. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>12. היתרי בניה יותנו בקיום תכניות ביוב מאושרות לשכונה לרבות פתרון קצה לטיפול בשפכים.</p> <p>13. היתרי הבניה יותנו בקיום תכניות מפורטות לפתרון הביוב והמים שאושרו ע"י משרד הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב, לרבות הפעלתו של המט"ש המורחב, עד להשלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>14. הוראות התכנית תבטחנה כי התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הרחבת השכונה, לרבות עבור מוסדות הציבור והמסחר.</p> <p>15. היתרי בנייה לתחנת השאיבה לשפכים, למבנים ומוסדות ציבור, למתחמי המסחר ומבני השירותים בשטחים הציבוריים הפתוחים והפארקים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה למגרשים מתוכננים על תוואי קיים של אפיק זרימה/התחתרות קרקע הוא חו"ד מפורטת של יועץ קרקע/ביסוס.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>17. תנאי להיתר בנייה למגרשים 56, 126-128 יהיה תכנון וביצוע של מיגון אקוסטי בתיאום עם איגוד ערים נפת אשקלון.</p>	
תשתיות	6.3
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, פארק גן ציבורי, מסחר, מבני ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p>	

	<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.3</b></p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, מבני ציבור - אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתיות הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 62</p>	<p><b>6.4</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות של מערכת אספקת המים לשכונה תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</li> <li>2. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם ( התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</li> <li>3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'.</li> </ol> <p>ניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רום הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האוטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרבזים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים. מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</li> <li>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</li> <li>5. במקומות הנדרשים במוצאי ניקוז אל השטח הפתוח יותקנו מגלשים/טרסות למיתון זרימת הנגר על מנת למנוע סחיפת קרקע.</li> </ol> <p>ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות מפורטות של מערכת איסוף וסילוק השפכים תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</li> <li>2. כל מגרש ומבנה בתחום התכנית יחובר למערכת ביוב מרכזית.</li> <li>3. מצפון לשכונת פלח 11 קיימים שטחים המושקים בקולחים. יש לוודא כי יישמר מרחק כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</li> <li>4. מערכת הולכת הביוב תשולב במערכת העירונית של העיר שדרות המחוברת לפתרון הקצה במט"ש שדרות.</li> </ol>	
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p><b>6.5</b></p> <p>הוראות לשצ"פים, פארק/גן ציבורי ושטחים פתוחים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ישולבו אמצעים להשעיית נגר עילי.</li> <li>2. ערוצי ואדיות יוסטו ע"פ הצורך במסגרת הפיתוח הנופי, תוך שמירה על אופיים ועל רציפותם.</li> <li>3. בערוצים המקומיים ייבנו מתקנים כגון טרסות ולימנים, לצורך חלחול מי הנגר ומניעת מטרדים סביבתיים, בעת תקרית פריצת שפכים ממערכת הביוב, בזמן תקלה או הפסקת חשמל בתחנת שאיבה, או שפך דלק בכביש.</li> </ol>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>הוראות כלליות :</p> <p>1. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות בעת אישור היתרי הבניה בתכנית, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 34/ב/3 לעניין זה.</p> <p>2. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. מונה הדפסה 62</p> <p>3. פתרון ניקוז הכבישים יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p>	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

חשמל	6.6
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים, בשטחים פתוחים, בפארק/גן ציבורי ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בפיתוח המגרשים האמורים לעיל עד קו בניין קדמי אפס.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תייל מבודד (תאם על עמוד) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו : מציר הקו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד : מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ'</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. על אף האמור, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים במסדרון תשתית עילי קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של כל תוכנית מפורטת.</p> <p>7. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח.</p>	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>8. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה- בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p> <p>10. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.</p> <p>11. חדרי שנאים :</p> <p>א. תותרנה הקמת תחנות שנאים בשצ"פים</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p> <p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p> <p>2. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות בנויות ובפיתוח.</p> <p>3. תשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. תשתיות טל"כ ימוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. מערך התחבורה יהיה ממותן תנועה על פי הנחיות לאזורי מיתון תנועה של משרד התחבורה.</p> <p>2. תנאי לפיתוח המערך התחבורתי יהיה אישור תכנית למיתון תנועה על פי הנחיות לאזור מיתון תנועה של משרד התחבורה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה בהתאם לתקן החניה (חלק מתקנות התכנון והבניה).</p> <p>ב. החניה במגרשים צמודי הקרקע תהיה ע"פ התקן הארצי.</p> <p>ג. חנית אורחים לאורך הרחובות 30% ממספר יח"ד.</p> <p>מגרשי חניה :</p> <p>ד. לפחות עץ אחד סוככני לכל 4 חניות ( 2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל)</p> <p>ה. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ 50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>ו. חניית לילה למשאיות/רכב כבד תתבצע בחניון שיועד לכך במסגרת תכנית המתאר.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. תאי השטח למגורים ולמסחר יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפתוחים עם סימון טיפול נופי הנדרשים.</p> <p>2. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן :</p> <p>א. אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.</p> <p>ב. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>3. הנחיות לביצוע התכנית :</p> <p>א. מערומי פסולת בניין - יש להפריד את הפסולת ולפנותה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בניין. טיפול בפסולת מוצקה- אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק</p>



הוראות בזמן בניה	6.10
<p>פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מחזור/שריפה).</p> <p>ב. חזות- אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. מניעת רעש לסביבה- איסור על גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן- 1990 ו- (מניעת רעש), 1992.</p> <p>ד. עירום עודפי עפר- יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ה. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה</p> <p>i. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערד טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.</p> <p>ii. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>iii. עבודות שאין הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות האור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.</p> <p>iv. כלי רכב שאינו בנסיעה ידומם מנוע בעת המתנה.</p> <p>v. יינקטו כל האמצעים לצמצום רמת הרעש הנגרם מהאתר, לרבות בחירת גנרטור מושקט, הטמנה חלקית של הגנרטור באדמה ונקיטת אמצעים נוספים להשקטתו ככל האפשר. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו', בעיקר בשעות החשיכה.</p> <p>vi. איסוף פסולת מתעופפת- יש לוודא איסוף מיידי של פסולת 'מתעופפת' מעבר לגבול התכנית. במידה והפסולת לא נאספה תוך שבוע ממתן התראה- סגירה זמנית של האתר/המשך העבודות עד לניקוי. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. מילוי, שפך עפר או מדרון שנחשף ע"י חפירה יטופלו לקבלת חזות זהה ככל הניתן לאופי הקרקע הקודם או יכוסו ע"י צמחייה מקומית.</p> <p>2. עדיפות לשימוש בעודפי עפר ופסולת בניין היא בהתאם לסדר הבא (מהרצוי אל הפחות רצוי):</p> <p>א. העדיפות העליונה היא לעשות שימוש בחומרים בתוך הפרויקט ככל שניתן.</p> <p>ב. במידה ובכל זאת ויפנו חומרים אל מחוץ לפרויקט, העדיפות הראשונה היא להעבירם לצורך שימוש בפרויקטים אחרים.</p> <p>ג. כעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורות/מחצבות נטושים.</p> <p>3. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדין.</p> <p>4. אופן הטיפול בחומרי חפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>5. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	

עתיקות	6.12
<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים</p>	

6.12	עתיקות
	<p>בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח תשריט מצב מוצע, מצב מתוכנן וכן הגדלה של קבוצות עצים.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 1:500 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.</p> <p>2. העצים מסווגים לשימור העתקה או כריתה.</p> <p>א. כללי - עבור עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן שעבודות מתקיימות בשטח.</p> <p>ב. עצים לכריתה: בכל תחום הפרויקט בשטחים לבינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע עבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.</p> <p>ג. עצים להעתקה עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום המומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה.</p> <p>ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 5 מטר לפחות מגזע העץ. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 5 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. אין לפגוע בבדי העץ תוך כדי עבודה. ענפים מפריעים יגזמו על ידי גוזם מומחה. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ-30% מנוף העץ.</p> <p>3. במקרים מיוחדים בלבד, העברת תשתיות: צנרת, קווי תקשורת וחשמל, דרכי ביטחון ושירות, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>4. ערך עץ חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות תמך וטרסות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של הפרש גובה מעל ל 3.5 מטר, יש לבצע דירוג, רוחב המדרג יהיה 1.5 מטר נטו.</p> <p>2. תיערך רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים ובהתאם לרשימה המופיעה בספר הצמחים הפולשים בישראל (דפור-דרור 2010).</p> <p>3. שכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים עם טיפול נופי (30 ס"מ עליונים) (topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>4. סקר ואיסוף גיאופיטים יערך בשטחים המיועדים לבינוי, שצ"פ, גן ציבורי ודרכים, טרום תחילת העבודות, לצורך שימור גיאופיטים לשימוש בגינון הציבורי בשכונה.</p> <p>5. סוג גופי תאורה בטיילת של השכונה לכיוון פארק שקמה- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן לכיוון פנים הישוב ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים.</p> <p>6. סוג נורות- ישנה עדיפות לשימוש בנורות מסוג נתרן בלחץ גבוה, אשר בשילוב נכון עם גופי תאורה מתאימים, מבטיחות ניצולת אורית טובה וחסכון באנרגיה, בצד מזעור ההשפעה השלילית על הסביבה. יש לבחון שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך בקטעי תוואי רגישים סביבתית, בהם מתחייבת הארה מטעמי בטיחות.</p> <p>7. סוג העמוד- יינקטו אמצעים תכנוניים, פיסיים וממשקיים למניעת התבססות וקינון מינים פולשים ומתפרצים בעמודי תאורה.</p> <p>8. הנחיות לנטיעות עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, ע"פ סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 3.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 3.2 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. תכנית תחזוקת עצים ברחבי הרשות תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד החקלאות ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>- לפני תחילת העבודות יבוצעו בשטח:</p> <p>(A) סימון ברור של גבולות השטח לביצוע, קווי הדיקור של עבודות העפר וגבולות המתחמים הרגישים (יער טבעי לטיפול והערוצים המקומיים).</p> <p>(B) גידור מתחמי העבודה.</p> <p>- לאחר השלמת הגידור לא יותרו עבודות עפר מעברו של הגידור.</p> <p>- עבודות העפר, סלילה, בניה, אתרי התארגנות ושטחים זמניים לעירום עפר לא יחרגו מגבולות קווי הדיקור. שמירה על ערכי טבע ושטחים פתוחים</p>	<p><b>6.15</b></p>

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- בשטחים המיועדים לפארק שקמה ויער טבעי לטיפול יחולו הוראות תמ"מ 43/14/4 ותמ"א 22 בהתאמה.

- הקמת מעברים תת קרקעיים בכבישים החוצים את אזורי "טבע בעיר" (ערוצי נחל המקומיים) ליצירת רצף של שטחים פתוחים ולטובת מעבר בעלי החיים.

- טרם תחילת עבודות עפר ועבודות ההקמה, יש לבצע תיאום עם רשות הטבע והגנים - העתקת עצים תותר אל אזור היער.

- בתחום התכנית לא ייעשה שימוש במיני צומח הידועים כמינים פולשים.

- יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התכנית, על-פי הנחיות רט"ג.

- יש לשאוף לפגיעה מינימאלית בטופוגרפיה הטבעית ובערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

- תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התוכנית, והיא תפונה לאתרים מורשים כחוק בלבד. לא תושאר פסולת בשטח.

- קווי תשתיות מוטמנים: יש לערוך תכנית שיקום נופי ושיקום צומח באזור ייעוד הקרקע יער לאורך התוואי בו יוטמנו קווי תשתית מוטמנים כגון ביוב.

## רעש

- שעות העבודה תהיינה על פי המותר בתקנות למניעת מפגעים (למניעת רעש) תשנ"ג 1992.

- עבודות עפר אשר תתבצענה בסמוך לאזורי מגורים תעשינה בהתאם להוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט-1979 וכן על-פי הוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

- רעש ממערכות מכאניות המופעלות בשלב ההקמה, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

- תנאי לאישור התכנית יהיה קיום חוות דעת של יועץ אקוסטי.

- מיגון אקוסטי לכביש 333, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתרים בתחום התכנית.

- במבנים הנמצאים בקו ראשון מאזור היער טבעי לטיפול, מיקומם של מתקנים יוצרי רעש לא יהיה לכיוון השטח הפתוח.

## תאורה

- התאורה תהיה בעלת פיזור מוגבל וללא זליגה לכיוון השטחים הפתוחים בכלל ופארק שקמה בפרט. גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח השכונה. כל זאת על מנת לצמצם את השפעת זיהום האור.

## ביוב ושפכים

- ביצוע פתרון הביוב יעשה בד בבד עם עבודות הפיתוח, באופן שיובטח כי הוא יושלם עם עבודות הפיתוח.

## ניקוז ונגר עילי

- בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירים למים מתוך השטח הכולל, השטחים יהיו מגוננים.

- בשלב הראשון ישולבו בערוצים המקומיים מיתקנים כגון טרסות ולימנים, על מנת לקלוט את ולהגביר את החלחול לקרקע.

## פסולת



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.15**

בשלבי ההקמה

- פסולת בניין לרבות עודפי חפירה תפונה לאתרים לסילוק פסולת בנין או לטיפול בה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

- לא תושאר פסולת בשטח.

- תנאי להיתר בנייה יהיה גידור שטח הבנייה בשלבי הקמה.

לאחר שלב ההקמה

- פינוי האשפה יהיה לאתר מוסדר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בניה.

- מתקני אשפה, כלי אצירת אשפה וכלי אצירת פסולת למחזור בשטח התכנית יוקצו וימוקמו

על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות

הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה על פי הוראות הרשות המקומית ויצוין בהיתר הבניה,

- הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת

ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

- מתקנים לאצירת פסולת למחזור יוצבו בשטחים הציבוריים הפתוחים באופן שיאפשר מיון,

הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

זיהום אוויר אבק

בשלבי ההקמה

- יש להרטיב את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי

העבודה באתר.

**סקר סייסמי**

**6.16**

שטח התכנית נמצא באזור בו קיים חשד להגברת שתית חריגה, כתוצאה מקיום של סלע קשה בבסיס, על כן יש לתכנן לפי הנחיות בת"י 413.

**הפקעות לצרכי ציבור**

**6.17**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב' לחוק בתכנון והבניה, התשכ"ה (1965),

יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,

ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד למימוש התכנית	יותר עיבוד חקלאי לאחר כניסתה לתוקף של התכנית.
		העיבוד החקלאי יופסק לאלתר עם אישורם של היתרי בנייה לעבודות פיתוח בתחום התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62