

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0568691

ערערה בנגב - שכונה 12

מחוז

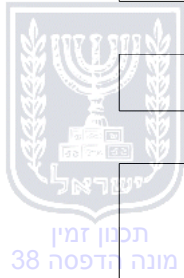
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

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

התכנית מיועדת להוספת שכונה למגורים בצפון מזרח היישוב ערערה בנגב על שטח של כ-277 דונם אשר ברובו בייעוד שטח ציבורי פתוח הנמצא בשולי היישוב, בסמוך לכביש מס' 80 הארצי, תוך צמצום מגבלות הבנייה לכביש זה.

התכנית מתוכננת על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, כחלק מהמאמץ הרחב למתן פתרון לריבוי הטבעי ביישוב ומציעה תוספת של 465 יחידות דיור ב-124 מגרשים, בתוספת חזיתות מסחריות, מבנים ומוסדות ציבור ומערך שטחים ציבוריים פתוחים בהתאמה למאפייני המקום והתושבים, תוך שמירה על איכות הפיתוח המוצע.

כביש 2 משמש ככביש מאסף בשכונה, עליו מתוכננת תנועת התחבורה הציבורית העתידית, ואליו מתחברים הקישורים התנועתיים לשכונה 2'א' הסמוכה.

הבינוי המוצע בתכנית זו ניתן ברובו בצפיפות של כ-6 יחידות דיור לדונם בגדלי מגרשים משתנים של חצי דונם, 0.75 דונם ו-1 דונם, מגרשים אלו מכילים הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים. בנוסף מוצעים מספר מגרשי בנייה רוויה בצפיפות גבוהה עם חזיתות מסחריות הממוקמים סביב הצמתים המרכזיים בתכנית. בנוסף, בסמוך לבריכת המים הקיימת בקצה שכונה 2'א', התכנית מציעה בינוי לבריכות מים נוספות או חלופיות, לטובת מתן מענה מספק לצפי האוכלוסייה העתידית המשורת מבריכה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	ערערה בנגב - שכונה 12
ומספר התכנית		

מספר התכנית	652-0568691
-------------	-------------

שטח התכנית	276.994 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי** נגב מזרחי, גלילית מחוז הדרום

קואורדינאטה X 204090

קואורדינאטה Y 563810

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח היישוב ערערה בנגב, בסמוך לשכונה 2 ומדרום לכביש 80**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	חלק		1
100526	מוסדר	חלק		67-68
400257	מוסדר	חלק		7, 369

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 310 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 310 3 ממשיכות לחול.	4128	3589	29/07/1993
136 / 03 / 11	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 03 / 136 ממשיכות לחול.	2740	2666	27/08/1981
652-0428656	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0428656 ממשיכות לחול.	7593	126	28/09/2017
7 / 03 / 311 / 1 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 1 ב ממשיכות לחול.	4394	2440	28/03/1996
10 / 311 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 10 ממשיכות לחול.	4362	969	19/12/1995
3 / 311 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 3 ממשיכות לחול.	3257	486	14/10/1985

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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	21/01/2020	ארי כהן	09: 56 21/01/2020	נספח בינוי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		7	22/09/2019	חיים פיאלקוף	08: 49 23/01/2020	נספח פרוגרמה - הקצאות לצורכי ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/01/2020	ליאור לוינגר	11: 29 23/01/2020	נספח נוף ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	09/02/2020	אייל קראוס	08: 40 09/02/2020	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	09/02/2020	אייל קראוס	08: 40 09/02/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/02/2020	אייל קראוס	08: 41 09/02/2020	נספח כבישים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	23/01/2020	אריה שוורץ	09: 47 23/01/2020	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		11	23/01/2020	אריה שוורץ	08: 41 23/01/2020	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	21/01/2020	שמואל בדולח	09: 20 21/01/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		12	23/01/2020	שמואל בדולח	11: 16 23/01/2020	פרשה טכנית לניקוז וניהול מי נגר	לא
איכות הסביבה	מנחה		19	11/12/2019	רון לשם	07: 48 12/12/2019	נספח פסולת	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	22/01/2020	יוסי אהרוני	12: 41 22/01/2020	נספח חשמל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	22/01/2020	אורי מאירוביץ'	08: 47 22/01/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		12	01/07/2019	אורי מאירוביץ'	09: 55 01/07/2019	נספח עצים בוגרים - רשימה	לא
אקוסטיקה	מנחה		17	15/10/2019	מיכאל מוגילבסקי	09: 33 21/01/2020	נספח סביבתי לבחינת רעש מכביש 80	לא
סקר סייסמי	מנחה		38	21/08/2019	עוזי זלצמן	19: 35 05/09/2019	סקר סייסמי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/01/2020	אייל רבינוביץ	09: 50 21/01/2020	נספח מצב מאושר - קומפילציה	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 38**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.i1

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	התקווה (1)	4	08-6264266		

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, באר שבע.

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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
פרוגרמטור	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12		02-5861913	cfialk@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.il
יועץ תחבורה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	(1)		02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריה שוורץ	16098	אריה שוורץ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292	08-6285920	as@as-eng.com
מהנדס ניקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל (2)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		Shl@shl.co.il
מהנדס חשמל, תאורה ותקשורת	יועץ	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	shlomi@yaharoni.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	20	072-3293446		office@ptilat-hamidbar.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי		דינמיקה ואקוסטיקה הנדסית וסביבתית	מודיעין- מכבים- רעות	נחל בזק	8	08-9715326		mi-mogl@zahav.net.il
יועץ קרקע	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	Office@salt-geo.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (3)	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

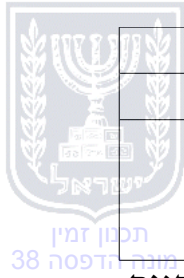
(1) כתובת: גבעת שאול.

(2) כתובת: בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583.

(3) כתובת: ת.ד. 12048.

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
צומת מוגבה	צומת שמפלס המיסעה בתוכו גבוה ממפלסה בזרועות הצומת
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי במגרש למגורים, או אוהל אירוח לאירועים משפחתיים ושכונתיים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים ציבוריים פתוחים

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**

התכנית מציעה הקמת שכונה בצפון-מזרח הישוב ערערה בנגב, בשטח כולל של כ-277 דונם ומיועדת להוספת 465 יח"ד, בהיקף של 124 מגרשי מגורים, מתוכם 6 מגרשים לבנייה רוויה עם חזית מסחרית, וקביעת מגרשים לדרכים, מבני ציבור ומערך שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות. בנוסף, תכנית זו נותנת מענה לצורך היישובי להרחבת נפח אגירת המים, בסמוך לבריכת המים הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע, מיעוד שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ודרך ל: דרך מוצעת, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ב', שביל ושטחים פתוחים. וקביעת ייעודים מפורטים לשטח ללא תכנון מפורט.
- ב. צמצום במגבלות קו הבנייה הנובעות מכביש מס' 80 הארצי, ל-90 מ' מציר הכביש.
- ג. קביעת מגרשי מגורים וזכויות בנייה המאפשרים הקמתן של 465 יח"ד סה"כ וכן קביעת מגרשים וזכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור, ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.
- ה. קביעת מגרשים וזכויות להקמת בריכות מים לטובת התאמת המענה הנדרש לצפי האוכלוסייה העתידי באזור.
- ו. קביעת זכויות בנייה להקמת תחנות טרפו לחשמל בשטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ושביל.
- ז. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח הדרכים, השבילים, השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 93, 101 - 123, 152, 153 - 201 - 206
מתקנים הנדסיים	280 - 282
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 406
שטחים פתוחים	651 - 659
שטח ציבורי פתוח	671 - 674
דרך מאושרת	821 - 824
דרך מוצעת	831 - 836
שביל	701 - 728

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	823
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	833
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	721, 722
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	656, 657
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	672
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	656, 657
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	674
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	653, 656
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	57, 58, 62, 63, 201
גבול מגבלות בניה	שביל	721, 722
דרך /מסילה לביטול	שביל	721, 722
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	831, 833
הנחיות מיוחדות	שביל	721, 722
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	672
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	651 - 653, 657
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	702, 703, 706 - 712, 714 - 720, 723 - 727
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	657
חזית מסחרית	מגורים ב'	201 - 206
מבנה להריסה	מגורים ב'	205
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	833, 834
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	405
מבנה להריסה 2	שביל	721, 722
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	672
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	653, 654, 656, 657
מגבלות אקוסטיות	מגורים ב'	27, 31, 61, 77 - 79, 81, 83, 85, 87
		89, 91, 120
מגבלות אקוסטיות	שביל	723 - 727
ציר	דרך מאושרת	823

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	833,831
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	282,280
קו מים 4" ומעלה	שביל	722,721
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	672
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	651 - 653,657

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,108	6.90
ללא תכנון מפורט	31,865	11.50
מבנים ומוסדות ציבור	2,403	0.87
מתקנים הנדסיים	1,451	0.52
שטח ציבורי פתוח	222,166.6	80.21
סה"כ	276,993.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,593.04	7.43
דרך מוצעת	51,870.25	18.73
מבנים ומוסדות ציבור	12,919.41	4.66
מגורים ב'	73,488.45	26.53
מתקנים הנדסיים	6,231.33	2.25
שביל	14,395.92	5.20
שטח ציבורי פתוח	10,619.93	3.83
שטחים פתוחים	86,875.28	31.36
סה"כ	276,993.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ג. משפחתון ד. במגרשים 1-93, 101-123, 152-153 יותרו השימושים הבאים: (1) "שיג" למפגש ואירוח משפחתי (2) מבנים זמניים למגורים ה. במגרשים 201-206, בעלי חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים: (1) חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי קפה הסעדה, שירותים אישיים ומשרדים (2) מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי למגרשים 1-93, 101-123, 152-153: 1. מספר מבנים (א) תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין מבנים בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים ייקבע בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית. (ב) למרות האמור לעיל, במגרשים בעלי קו בניין המאפשר זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0". 2. מחסנים מבני עזר (א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית (ב) שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות במגרש (ג) גובה מירבי למחסן יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-3.0 מ' נטו בגג משופע (ד) בניית המחסן תותר גם במרווח הצידי או האחורי בקו בניין 0 ובתנאי שתשמר חזית אטומה למגרש שכן (ה) ניקוז הגגות יהיה אל תוך תחום המגרש המבקש 3. "שיג" (א) באזור זה תותר בניית "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד (ב) תותר בניית ה"שיג" כמבנה ראשון במגרש (ג) שטח ה"שיג" יבוא במניין השטח העיקרי במגרש (ד) בניית "שיג" תתאפשר בקווי בניין "0" לקוי בניין קדמי וצדיים, לא יותרו פתחים בקווי בניין "0" והגישה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד (ה) ניקוז גג ה"שיג" יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים (ו) כל שימוש אחר ב"שיג", יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

4.1

מגורים ב'

4. מבנים זמניים למגורים

- (א) מיקום המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע על פי תכנית זו
- (ב) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים חד-קומתיים או מתועשים קלים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש
- (ג) המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן
- (ד) פתרון הביוב למבנה הזמני יהיה על בסיס הפתרון המוצע למבני הקבע
- (ה) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951
- (ו) שימוש במבנה זמני יותר לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, וסימונו להריסה ופינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע. ההריסה והפינוי יהיו תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס. למעט אם המבנה משתלב בתכנית מבנה הקבע, ויאושר בהיתר חדש במסגרת זכויות הבניה במגרש שנקבעו בסעיף 5 להלן
- (ז) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.
- הוועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד

5. ניקוז גגות

- (א) כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

6. גדרות

- (א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית
- (ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

7. חניה מקורה

- (א) החניה תינתן בתוך תחומי המגרש כחניה מקורה או פתוחה
- (ב) חניה מקורה יכול שתינתן תחת המבנה העיקרי בקומה הפונה למפלס הדרך או בפינת המגרש בקירוי קל בהתאם להנחיות המרחביות לעיצוב ובינוי
- (ג) ככל שקירוי החניה יהיה נפרד מהמבנה העיקרי במגרש, יכול שייבנה בתוך מרווחי הבניה ובלבד שניקוז הגגות יופנה אל תוך תחום המגרש ולא ייבנו פתחים אל המגרש השכן שלא בהסכמת בעלי המגרש השכן
- (ד) פתיחת שערי החניה תהיה אל תוך תחום המגרש בלבד בהזזה או בהרמה
- (ה) תשמר הפרדה מובנית בין כניסת הולכי רגל וכניסת רכב

הוראות בינוי

ב

4.1

מגורים ב'

הוראות בינוי למגרשים 201-206 :

1. מספר מבנים

במגרשים אלו תותר הקמת מבנה עיקרי אחד בלבד

2. מחסנים

(א) תותר בניית מחסן לשרות משק הבית

(ב) המחסן ייבנה כחלק ממבנה עיקרי

3. מרתף

(א) באזור זה תותר בניית מרתף

(ב) גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני

הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף

4. ניקוז גגות

כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד

5. גינה משותפת

בכל מגרש יתוכנן שטח פתוח, של לפחות 30 מ"ר, כגינה משותפת לשימוש הדיירים

6. גדרות

(א) הגדרות ייבנו בגבול המגרש וגובה הגדרות לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל למפלס המדרכה

הסמוכה, ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית

(ב) שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש

7. גגות

קולטי שמש ומתקנים הנדסיים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מעקות וקירות כחלק מתכנון

החזית

8. חניה מקורה

(א) החניה תינתן בתוך תחומי המגרש כחניה מקורה או פתוחה

(ב) חניה מקורה יכול שתינתן תחת המבנה העיקרי בקומה הפונה למפלס הדרך או בפינת המגרש

בקירוי קל בהתאם להנחיות המרחביות לעיצוב ובינוי

(ג) ככל שקירוי החניה יהיה נפרד מהמבנה העיקרי במגרש, יכול שייבנה בתוך מרווחי הבנייה

ובלבד שניקוז הגגות יופנה אל תוך תחום המגרש ולא ייבנו פתחים אל המגרש השכן שלא

בהסכמת בעלי המגרש השכן

(ד) פתיחת שערי החנייה תהיה אל תוך תחום המגרש בלבד בהזזה או בהרמה

(ה) תשמר הפרדה מובנית בין כניסת הולכי רגל וכניסת רכב

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

1. במגרשים אלה קומת הקרקע הפונה לרחוב תהיה מסחרית

2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי



4.1

מגורים ב'

למגורים הסמוכים

3. יישמר מעבר חופשי להולכי רגל לכל אורך החזית המסחרית כהמשך ישיר של המדרכה עד לקו הבינוי בפועל של החזית המסחרית
4. מול חזית מסחרית יישמר רוחב מדרכה מינימלי של 4.5 מ' למעבר חופשי ציבורי. רוחב המדרכה לצורך סעיף זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ויושלם על ידי נסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע, נסיגה זאת תוכל אף להתממש כקולונדה
5. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-2.75 מ'
6. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש

ד

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

הנחיות בריאות

1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין
3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- א. בתי ספר, גני ילדים, מעונות ופעוטונים, מועדונים לנוער, לנשים ולקשישים ולתת קהילות נוספות
- ב. מבנים לצרכי תרבות וספורט
- ג. מסגד ושירותי דת
- ד. שרותי בריאות, קהילה ורווחה
- ה. דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות
- ו. מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש
- ז. משרדי רשות מקומית
- ח. במגרשים 401, 404 ו-405 יותר מתן שימוש מסחרי בהתאם להוראות הבינוי
- ט. חקלאות קהילתית, גני משחקים ומתקני ספורט
- י. "שיג" - אוהל התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית
- יא. מתקנים טכניים מקומיים כגון : חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'
- יב. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות
- יג. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'
2. המבנים יבנו באופן שייצרו חזית לדרכים, לפארקים ולטיילות. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב.
3. ככל שיינתן שימוש מסחרי, שימוש זה יבוא רק בנוסף לשימושים הציבוריים, וכמו כן, הבעלות

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

על השטח הסחיר תהייה תחת אותה הבעלות של מבנה הציבור שבמגרש, וההכנסות מהשכרת השטח הסחיר ינותבו לאחזקת ותפעול השימושים הציבוריים שבמגרש

4. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש. המתקנים והקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש.

5. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.

ב

אדריכלות

1. חדר טכני

(א) תותר תוספת חדר טכני מעל לקומה השניה

(ב) גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות

2. מרתף

תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

3. מבני עזר

תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיו"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין "0" בכפוף לאישור מהנדס הוועדה

4. גדרות

גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1

שימושים

בריכת מים - שימושים בהתאם לתמ"א 34/ב'5:

מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה.

לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים המטילים מגבלות מחוץ לתחום מגרשים אלו, בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- הבינוי במגרשים אלו יבוצע בהתאם לשימושים הנדרשים והתומכים את בריכת המים בלבד
- בריכות המים ייבנו בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה) 1983
- ייןקטו כל האמצעי הנדרשים למניעת מטרדי רעש
- תובטח גלישה לנחל בעת הצורך, כך שלא תהא גלישה לא מבוקרת לסביבה
- הבינוי במגרשים אלו יבוצע בתיאום עם תאגיד המים והביוב המקומי ובאישור מקורות ומשרד הבריאות
- הנחיות פיתוח ותאורה בהתאם לסעיף סביבה ונוף אשר בהוראות הנוספות לתכנית זו



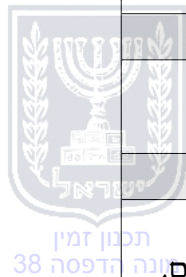
מתקנים הנדסיים	4.3
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילה ב. גינן ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב או תחנות אוטובוס	
הוראות	4.4.2
א דרכים 1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים 3. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר : א. קביעת מפלסי הדרכים סופיים ב. תכנון המיסעות והמדרכות ג. קווי ראייה בצמתים ועקומות ד. הסדרי תנועה ה. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים ו. תכנון נטיעות לאורך המדרכות 4. הבנייה בתחום זכות הדרך וקווי הבניין מכביש מס' 80, תיעשה בהתאם לקבוע בתמ"א 3 ובתיאום עם חברת נתיבי ישראל 5. לא יותרו חיבורים שאינם סטטוטורים לדרך ארצית - כביש מס' 80	
הוראות פיתוח	ב
הוראות סעיף זה מתייחסות לכל הדרכים המאושרות אשר בתחום התכנית, מלבד דרך ארצית - כביש מס' 80 1. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל 2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4 להלן 3. במקומות הרלוונטיים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים 4. הצללה ונטיעות א. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים ב. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ' ג. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה	
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
א. דרך ב. גינן ג. מעבר קווי תשתית ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס	
הוראות	4.5.2
דרכים	א



4.5	דרך מוצעת
	1. תוואי הדרכים ורוחבן בהתאם למצוין בתשריט 2. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך תחנות אוטובוס והסדרי צמתים 3. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר: א. קביעת מפלסי הדרכים סופיים ב. תכנון המיסעות והמדרכות ג. קווי ראייה בצמתים ועקומות ד. הסדרי תנועה ה. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים ו. תכנון נטיעות לאורך המדרכות
ב	הוראות פיתוח 1. דרכים הגובלות בשטח פתוח או במבני ציבור יתוכננו בתיאום עם השטח הגובל 2. הפיתוח יכלול נטיעות לאורך הדרך בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4 להלן 3. במקומות הרלוונטים פיתוח הדרך יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים 4. הצללה ונטיעות א. יושם דגש על נטיעת עצי צל נשירים ב. מרחק בין עצים לא יעלה על 20 מ' ג. העצים ימוקמו במרחק המינימלי הנדרש מהמיסעה בהתאם להנחיות משרד התחבורה 5. צומת כבישים 1 ו-2 הדרומי יתוכנן כ"צומת מוגבה" כהגדרתו בתכנית, לטובת מיתון התנועה בצומת וחיוזוק הצומת כמוקד אורבני שכונתי, תכנון הצומת ישולב כרצף אחד עם פיתוח השצ"פ בתא שטח 671 ככיכר עירונית וכשער השכונה, הפיתוח יכלול הנגשה לחזיתות המסחריות המקיפות את הצומת וירידה לטיילת בשביל שלאורך הוואדי 6. קצהו הצפוני של כביש מס' 2, יתוכנן בתוספת עמודי חסימה (בולדרים) פריקים, באופן שימנע מעבר רכבים מלבד רכב מורשה
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים א. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן ומתקני הצללה ב. אוהל אירוח זמני לטובת אירועים ושמחות ג. תחנות טרפו, חדר תקשורת, קווי מתחם ותשתית למעט תחנות שאיבה ד. תחנות לחלוקת דואר, מרכזי מחזור, מבני שירותים, ומחסנים תפעוליים לטובת הגינון במקום.
4.6.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א. הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. ב. תא שטח 671 יפותח ברצף אחד עם צומת כבישים 1 ו-2 הדרומי כמוקד אורבני שכונתי, ככיכר עירונית וכשער השכונה, הפיתוח יכלול הנגשה לחזיתות המסחריות המקיפות את הצומת וירידה לטיילת בשביל שלאורך הוואדי ג. בתאי שטח 672 ו-674 תותר הקמת אוהל אירוח זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים, האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים
ב	חשמל



4.6	שטח ציבורי פתוח
	תחנות טרפו א. במגרש 674, תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 120 מ"ר ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מעל לקווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד
ד	ניקוז בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.



4.7	שביל
4.7.1	שימושים א. פיתוח, גינון ותאורה ב. תותר העברת תשתיות
4.7.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח הפיתוח יכלול- ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית
ב	תנועה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתאי שטח בעלי סימון זיקת הנאה למעבר רכב יפותחו כמבואות גישה למגרשים המצרים לשביל זה 2. מעבר זה יישאר פתוח לציבור וישמש למעבר תנועה רגלית, רכבית ולמעבר תשתיות
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מעל לקווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד
ד	ניקוז בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר



4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים א. מדרכות, שבילי הליכה ושבילי אופניים ב. גינון, ספסלי גן ושולחנות גן ג. מתקני משחק ומתקני ספורט



שטחים פתוחים	4.8
ד. תאורה ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב ו. מתקנים הנדסיים כולל תח' טרפו ז. מתקני מחזור ח. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר ט. על אף האמור לעיל, בתחום קווי הבניין של דרך ארצית - כביש מס' 80, השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 3. בכל מקרה, לא יתאפשר חיבור לדרך ארצית - כביש מס' 80 שאינו סטטוטורי	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח 1. שטחים אלה יפותחו באופן אקסטנסיבי. 2. יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים. 3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.	א
חשמל תחנות טרפו א. במגרשים 653 ו-656, תותר הקמת תחנת טרפו לחשמל בהתאם לזכויות הבנייה בשימוש מתקנים הנדסיים המופיעות למגרשים אלו בטבלת זכויות והוראות בנייה ב. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית. שטח המגרש המיועד לא יעלה על 80 מ"ר ג. מבני תחנות טרפו ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל	ב
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מעל לקווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד	ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1	3	(3) 10.5	6	3	50	130	650	(2) 70	0	(2) 130	(1) 450	499	93 - 1	מגורים ב'			
1	3	(3) 10.5	5.33	4	50	124	930	(2) 100	0	(2) 180	(1) 650	749	123 - 101	מגורים ב'			
1	3	(3) 10.5	6	6	50	130	1300	(2) 140	0	(2) 260	(1) 900	999	153 - 152	מגורים ב'			
1	5	(3) 21	11.2	14	50	168	2100	(4) 280	0	(4) 420	1400	1249	202 - 201	מגורים ב'			
1	5	(3) 21			50	18	220	0	0	(6) 50	(5) 170	1249	202 - 201	מסחר			
1	5	(3) 21	8.3	14	50	125	2100	(4) 280	0	(4) 420	1400	1687	203	מגורים ב'			
1	5	(3) 21			50	13	220	0	0	(6) 50	(7) 170	1687	203	מסחר			
1	5	(3) 21	11.6	14	50	175	2100	(4) 280	0	(4) 420	1400	1200	204	מגורים ב'			
1	5	(3) 21			50	19	220	0	0	(6) 50	(7) 170	1200	204	מסחר			
1	5	(3) 21	10	14	50	150	2100	(4) 280	0	(4) 420	1400	1409	205	מגורים ב'			
1	5	(3) 21			50	16	220	0	0	(6) 50	(7) 170	1409	205	מסחר			
1	5	(3) 21	12	12	50	155	1550	(4) 240	0	(4) 350	960	1000	206	מגורים ב'			
1	5	(3) 21			50	20	200	0	0	(6) 50	(8) 150	1000	206	מסחר			
1	3	(10) 12			45	100	1000	200	0	200	(9) 600	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור			
1	3	(3) 12			45	7	70	0	0	20	50	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור			
1	3	(3) 12			45	100	1500	300	0	300	900	1500	402	מבנים ומוסדות ציבור			
1	3	(3) 12			45	100	1825	365	0	365	1095	1825	403	מבנים ומוסדות ציבור			
1	3	(3) 12			45	100	5100	1020	0	1020	3060	5100	404	מבנים ומוסדות ציבור			
1	3	(3) 12			45	2	70	0	0	20	50	5100	404	מבנים ומוסדות ציבור			

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
1	3		12 (10)		45	100	2000	400	0	400	1200 (9)	1992	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		12 (3)		45	4	70	0	0	20	50	1992	405	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
1	3		12 (11)		45	100	1500	300	0	300	900	1500	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1		8 (11)		35	35	550	0	0	50	500	1558	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	1		8 (11)		42	42	600	0	0	50	550	1450	281	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	1		8 (11)		32	32	1000	0	0	150	850	3222	282	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	1		5 (3)		2	2	60	0	0	0	60	5048	653	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
0	1		5 (3)		2	2	60	0	0	0	60	2986	656	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
0	1		5 (3)		2	2	60	0	0	0	60	4198	672	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1		5 (3)		7	7 (12)	300 (12)	0	0	0	300 (12)	4198	672	אחר	שטח ציבורי פתוח
0	1		5 (3)		1	1	30	0	0	0	30	4705	674	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1		5 (3)		7	7 (12)	300 (12)	0	0	0	300 (12)	4705	674	אחר	שטח ציבורי פתוח
0	1		5 (3)		2	2	90	0	0	0	90	4705	674	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין

- בינוי הפונה אל זכות הדרך יכול שיהיה ב"קווי בניין 0"

- בבינוי הסמוך למגרשי מגורים יישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס המועצה. לא יותרו פתחים בקו בניין "0"

- מתאי שטח בעלי ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים יישמר מרחק של לפחות 3 מ' בין גבול תא השטח לבינוי המוצע

- מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ישמרו על מרחק של לפחות 4 מ' בין גבול המגרש לבינוי המוצע, עם זאת, אם המגרש מצר למגרש ביעוד דומה, באישור מהנדס המועצה, לא תידרש שמירה על מרחק זה

- לא יותר בינוי בתוך תחום מגבלות הבנייה כמסומן בתשריט התכנית, מגבלות בנייה אלו נועדו לשמור על משולשי הראות לצמתים כמופיע בנספח התנועה לתכנית זו ועל מרחקי הגנה מברכת המים ב. זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו תקפים במלואם לכל אחד מהמגרשים המתייחסים אליהם

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. ככל שייבנה "שיג" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יעלה על 70 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש. ככל שיעשה שימוש למשפחתון, יוקצו לשימוש זה עד 30 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים הנתונים למגרש.

(2) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות: - שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ולא יעלה על 15 מ"ר בכפוף להנחיות פיקוד העורף - ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה - שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחידת דיור, ככל שהמחסן ייבנה בקומת המרתף כחלק מהבניין העיקרי יותרו עד 30 מ"ר לכל יחידת דיור. (3) גובה הבינוי, כולל מתקנים ומעקה, בכל מקרה לא יעלה מעל לגובה 500 מ' מעל פני הים.

(4) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו. שטחי השירות הניתנים ליחידת דיור יהיו מתוך זכויות הבנייה המופיעות בטבלה זו ובהתאם להנחיות הבאות: - שטח המרחב המוגן הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות) ולא יעלה על 15 מ"ר בכפוף להנחיות פיקוד העורף - ככל שתינתן חנייה מקורה, שטחה לא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה - שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר לכל יחידת דיור, ככל שהמחסן ייבנה בקומת המרתף כחלק מהבניין העיקרי יותרו עד 20 מ"ר לכל יחידת דיור. (5) שטח יחידה מסחרית לא יעלה על 70 מ"ר ליחידה.

(6) שטח שירות ליחידה מסחרית לא יעלה על שליש משטחה העיקרי.

(7) שטח יחידה מסחרית לא יעלה על 70 מ"ר ליחידה.

(8) שטח יחידה מסחרית לא יעלה על 75 מ"ר ליחידה.

(9) ככל שייבנה "שיג" כהגדרתו בתכנית, שטחו לא יפחת מ-100 מ"ר, לא יעלה על 300 מ"ר ויבוא בכלל השטחים העיקריים למגרש.

(10) תותר בניית מינרט מעבר לגובה המותר, אך בכל מקרה גובה הבינוי, כולל מתקנים ומעקה, לא יעלה מעל לגובה 500 מ' מעל פני הים.

(11) גובה הבינוי, כולל מתקנים ומעקה, בכל מקרה לא יעלה מעל לגובה 520 מ' מעל פני הים, חריגה מגובה זה תתאפשר רק באישור נציג שר הביטחון.

(12) זכויות לאוהל אירוח זמני, הקמת האוהל ופירוקו יארכו עד 10 ימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך ועל פי האמור בתכנית זו לאחר אישורה

תכנית בינוי ופיתוח

א. תנאי להיתר לעבודות פיתוח הכבישים והתשתיות יהיה אישור תכנית עבודה ושלביות לפיתוח הדרכים על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים כמופיע בתכנית זו.

ג. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש ולכל מפלסי הבינוי בקנה מידה 1:100, התכנית תהא ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי גמר אשר יופיעו על חזיתות המבנים בקנ"מ 1:100, והכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ד. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטוחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.

ה. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר שדרוג מאסף הביוב הקיים בהתאם לנספח הביוב של התכנית.

ו. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר העתקת קו המים לתוואי החדש כמופיע בתשריט.

ז. היתרי בניה למגרשי מגורים הצמודים למגרש ביעוד ציבורי הינו תיחום המגרש הציבורי כחלק מעבודות הפיתוח בשכונה (יבוצע על ידי גורם מפתח).

ח. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ט. תנאי לקבלת היתר אכלוס הוא השלמת פתרון אצירת הפסולת והצבת כלי האצירה בהתאם להמלצות נספח הפסולת.

י. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן. בקשה להיתר בניה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור.

יא. תנאי להיתר בנייה יהיה סימון שטח התארגנות למהלך זמן הבנייה בתוך תחומי המגרש.

יב. אישור כריתה/ העתקה יהיה תקף לביצוע רק לאחר שהשתכנע מהנדס הוועדה המקומית כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/ העתקה זו.

יג. שמירה על שטחים פתוחים - תנאי למתן היתר בנייה למגרשים המצרים לשטחים פתוחים, שצ"פ או שביל יהיה הקמת גדר, בנויה מחומרים יציבים, לגובה של לפחות 1.20 מ' בתיחום גבול המגרש. יאסר שימוש ב"אבני מחצבה" - "בולדרים" לצורך תימוך המגרשים.

יד. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים

1) בקשה להיתר בניה תכלול בתוכה את הגדרת סוג הקרקע וחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון בהתאם, על פי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

2) למבנים בעלי חשיבות א' כהגדרתם בת"י 413, ולמבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה על פי

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

שיקול מהנדס הוועדה המקומית, יוכן סקר תגובות אתר למגרש המתוכנן בהתאם להנחיות ת"י 413.

טו. תנאי להיתר בנייה בשורת המגרשים הראשונה הפונה לעבר דרך ארצית - כביש מס' 80, הינו ביצוע מיגונים דירתיים אקוסטיים כמופיע בנספח האקוסטי.

טז. תנאי להיתר בניה במגרשים הנמצאים בחפיפה עם קו מקורות קיים יהיה קיום תיאום ואישור חברת מקורות.

מבני ציבור

א. בקשות להיתר בניה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יכללו תכנית פיתוח המגרש.

ב. תכנית הפיתוח לעיל תוגש בקנה-מידה 1:250 לפחות ותכלול את המרכיבים הבאים:

(1) העמדת המבנים במגרש המציגה מיצוי של לפחות 90% מזכויות הבנייה במגרש.

(2) דרכי גישה למבנים.

(3) פיתוח נופי לרבות רחבות, שבילים, אזורי נטיעות וגינון ושטחים פתוחים לסוגיהם.

(4) מבני עזר לרבות סככות ומתקנים טכניים.

(5) מפלסי 0.00 למבנים השונים

(6) קווי בניין במגרש והעמדת הבניינים בתחומי קווי הבניין.

(7) עמידה בתכנית המותרת ומס' הקומות.

(8) פתרון ביוב וניקוז למגרש ולמבנים השונים בו, המתואמים עם מצב קיים או לנספחי תכנית זו.

(9) ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.

(10) אזורי נטיעות וגינון.

(11) התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.

מתקנים הנדסיים

א. תנאי למתן היתר בנייה לתחנות טרפו יהיה אישור תשריט חלוקה למגרש בסמכות וועדה מקומית.

ב. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 280-282 יהא הכנת דו"ח אקוסטי והטמעת המלצותיו והאמצעים למניעת רעש בהיתר הבניה.

6.2

עיצוב אדריכלי

הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו לעת הוצאת היתר בניה מאת הוועדה המקומית

6.3

סביבה ונוף

א. שלד נופי

השלד הנופי של השכונה מורכב ממערכת שבילים הנעה לאורך הוואדי ועולה אל הכיפה:

שביל נופי היוצא מהמרכז העירוני בצומת כבישים 1 ו-2 הדרומי ושצ"פ 671, לאורך הוואדי

וכביש 2 עד לשצ"פ 672 הנמצא בתחתית הוואדי,

וכן מערכת שבילים ומדרכות המחלקת בהצטלבות את הכיפה ומתחברת במרכז אל שצ"פ 673

הנמצא ברום הכיפה ומשמש כנקודת תצפית וממנה אל שצ"פ 674 המשרת גם את מבני הציבור

הסמוכים

ב. בתאי שטח 672 ו-722 תתוכנן תעלת עפר פתוחה בהתאם להנחיות אלו:

6.3

סביבה ונוף

- 1) חומריות התעלה והחתך יוגדרו ע"י יועצי הניקוז של הפרויקט
 - 2) תחתית התעלה תהיה ברוחב 1 מ' עם שיפועים מינימליים של 1:3 לדפנות, סה"כ רוחב התעלה יהיה לפחות 7 מ' ועומק מרכז התעלה יהיה 1 מ'
 - 3) ככל הניתן ייעשה שימוש בחומרים טבעיים ויאופשרו נטיעות וחלחול, סוג הצמחייה והנטיעות יאושרו על ידי יועץ הניקוז בהתחשב בכמות ספיקת המים הנדרשת למעבר בתעלה בהסתברות של 1:100 שנה
 - 4) דיפון התעלה יכול שיהיה לפי הצורך במסלעות, גביונים או אלמנטים אחרים בהתאם לבחירת אדריכל הנוף ובאישור יועץ הניקוז
 - 5) במפגש בין התעלה לקו תיעול מי נגר או כניסות ויציאות ממעביר מים יבוצע פרט ריפרפ בהתאם להנחיות יועץ הניקוז
 - 6) לאורך גבול התעלה העליון יישארו שוליים פתוחים ברוחב מינימלי של 1 מ' מכל צד
 - 7) במקומות בהם התעלה עוברת בסמיכות לכבישים יש להיוועץ ביועץ קרקע/יועץ ביסוס
 - 8) שיפוע האורכי של התעלה לא יעלה על 1%, אלא בתיאום עם יועץ הניקוז
- ג. בתחום זכות דרך של כביש מס' 80 ותוך טווח קווי הבניין של דרך זו, התכנון הנופי, הניקוז והנטיעות יתואמו עם חברת נתיבי ישראל

ד. נטיעות

- 1) בייעודי שטח ציבורי ופתוח ומבנים ומוסדות ציבור נטיעת העצים תייצר הצללה על לפחות 50% מהשטח הפתוח
- 2) בשבילים ולאורך כביש 2 נטיעת העצים תייצר הצללה על לפחות 40% מהשטח
- 3) במדרכות נטיעת העצים תייצר רצף הצללה על לפחות 30% משטח המדרכה
- 4) לכל 2 חניות מקבילות לאורך הדרכים יינטע לפחות עץ רחוב אחד
- 5) מרחקי הנטיעה המומלצים באקלים זה הינם 6-8 מ' בין עץ לעץ
- 6) העצים שיינטעו בהתאם לסעיף זה יהיו לכל הפחות בגודל 8 מעולה לפי תקן ש.ה.מ של משרד החקלאות

ה. הנחיות לגינון מקיים

- 1) ניהול הגינון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. לצורך כך תוכן תכנית גינון בליווי ופיקוח רט"ג למגרשי השצ"פ, בהתייחס למיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה
- 2) בגינון העירוני תינתן העדפה לשתילת צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים וכן צמחיה התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים

ו. מניעת זיהום אור

- תאורת גבול האזור הבנוי עם השטחים הפתוחים תתוכנן בהתייעצות עם רט"ג ותופנה אל תוך השכונה תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה

6.4

דרכים וחניות

סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה

א. דרכים

6.4

דרכים וחניות

סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

(1) תותר חדירת קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות עד כדי 1 מ' לתחום כל המגרשים
(2) מגבלות בניה - בצמתים, בתחומים המסומנים בסימון זה (משולשי ראות) או בתחומים שייקבעו כמשולשי ראות בתכנון המפורט של הכביש, תיאסר הצבת/בניית כל אלמנט המהווה מכשול לראות, בהתאם להגדרות המופיעות בהנחיות לתכנון רחובות בערים בהוצאת משרד התחבורה

ב. חניה

(1) החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה
(2) חניה מזדמנת - חנית אורחים, תינתן בתוך תחום הדרך על פי התקן התקף ולשביעות רצונה של הוועדה המקומית.
על אף האמור בסעיף זה, בתחום דרך ארצית - כביש מס' 80, מתן החניה יהיה בהתאם לקבוע בתמ"א 3 ובתיאום עם חברת נתיבי ישראל בלבד

6.5

תשתיות

א. מעבר תשתיות

(1) כל קווי התשתית שבתחום התכנית יעברו בתת הקרקע
(2) שבילים המיועדים למעבר תשתיות יפותחו כך שתמנע אליהם פלישה היוצרת פגיעה בשטחים הפתוחים וברציפות המעבר

ב. ניקוז

(1) בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז, כפי שמפורט בנספח הניקוז, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיותיהם
(2) בתחום דרך ארצית - כביש מס' 80 ובתחום קווי הבניין של דרך זו, פתרון הניקוז יעשה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל

ג. מים וביוב

(1) בהתאם למפורט בנספח מים וביוב. לפי דרישות מהנדס הוועדה ומשרד הבריאות ובתיאום עם תאגיד המים והביוב
(2) לא יתאפשרו פתרונות ביוב מקומיים
(3) המגרשים יחוברו למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות שמסתיימות בתחום המגרש

(4) רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס, וכן רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה לפחות ב-20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. מפלס מבנה ו/או מגרש שאינו עומד בתנאים אלו יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המבנה או המגרש

(5) לא יותר מעבר עם תשתיות עירוניות בתחום מגרשים פרטיים. בתחום מגרשים ציבוריים יותר מעבר עם מאסף ביוב ציבוריים במקרים חריגים בלבד, כאשר לא ניתן לחבר מגרש למערכת הביוב הציבורית ולעמוד בתנאים האמורים לעיל
(6) מעבר דרך מגרש עם מערכת ציבורית יעשה רק באישור בכתב ממהנדס תאגיד המים והביוב, במקרה זה תשמר הגישה לעובדי התאגיד לצורך אחזקה ותיקונים כפי שיקבע על ידי מהנדס התאגיד. זכות זו תירשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר לתשתיות עירוניות

6.5

תשתיות

7) פתרון הקצה לשפכים היוצאים מתחום התכנית יהיה מט"ש ערערה

ד. מערך איסוף אשפה

1) פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף, האשפה תפונה במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית

2) היתר הבנייה יכלול תכנון לגומחות למתקני איסוף אשפה, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויהיו במרחק מינימלי של 3 מ' מכל פתח או מרפסת המתוכננת בדירת מגורים ובשימושים רגישים אחרים

3) אצירת הפסולת תתבצע בהתאם להנחיות הרשות המקומית והרשות הסביבתית המוסמכת

4) מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה

5) יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות (קרטון/ נייר/ פלסטיק/ מתכת/ זכוכית/ אלקטרוניקה וכו'), מתקנים אלו יתוכננו בדרך המפחיתה ככל הניתן את ההפרעה למעבר הולכי הרגל ושמירה על רוחב מעבר במדרכה מינימלי של 1.30 מ'

6) פסולת ממקור עסקי/ מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים

7) הפסולת תפונה לאתר "פארק דודאים" או לכל אתר מורשה אחר שנמצא בהסדר עם הרשות המקומית

ה. אנרגיה

1) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. גזי הפליטה יפוננו באמצעות ארובה מתאימה

2) המערכת תכלול מרכז ניהול אנרגיה ותחובר לרשת חח"י

3) הקמת מתקני מיקרו וטריגנרציה מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר עד להספק כולל של עד 5 MW לכל אחד ממרכזי האנרגיה

4) המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, רצוי בצמוד או כחלק מחניונים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור, ובכפוף לבדיקה סביבתית

ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים

2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון - מגורים, מסחר ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות

3) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי

4) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים

6.6

קווי תשתית סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

בתחום המסומן בתכנית בהנחיות מיוחדות, מיועד לעבור קו-מים ראשי של חברת מקורות המגיע אל בריכת איגום מי שתייה ערוער

א. בתחום זה לא תותר בנייה, יותר ריצוף פריק בלבד (אבן משתלבת) על גבי מצעים

ב. בקשה להיתר בנייה במגרש הכולל תחום זה, תישלח לתיאום עם חברת מקורות

ג. לאורך קו המים תשמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מ' ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקה, פנויה למעבר רכב

6.7

חשמל

א. הוראות כלליות

(1) כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות

(2) תחנות ההשנאה יהיו עיליות או קרקעיות בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח או שטחים פתוחים

(3) בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל

(4) תשמר גישה חופשית למשאית של חברת החשמל עד לתחנת ההשנאה

(5) תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי ממבני המגורים בהתאם להנחיות איכות הסביבה

(6) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלי מתח גבוה ו/ או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה

(7) לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/ או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום מגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח, אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים

ב. הוראות כלליות לבצוע תשתיות

(1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים

(2) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה

(3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים 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

ג. תאורת רחובות ושצפים

(1) כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית

(2) מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית

(3) מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י

(4) תוגש תכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים

חשמל	6.7
להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית 5) תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'	
תקשורת	6.8
א. כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב ג. ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו'. יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הוועדה המקומית, מתכנן תשתיות החשמל, התאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. בנוסף על האמור לעיל, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י ד. כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הוועדה המקומית	
ניהול מי נגר	6.9
א. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד') ב. תכנון שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'). יש למקם שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג ולעשות שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תוך תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים. תכנון נאות של צמחיית הגן ועצוב השטח החדיר בחצרות המבנים מהווה תפקיד מרכזי בשימור הנגר. בין האמצעים העיקריים המשמשים לכך הם: 1) עיצוב פני הקרקע-שיפועים, טרסות וכו' 2) קביעת סוג ועומק אדמת הגינה, שבדרך כלל איננה אדמת המגרש הטבעית, אלא אדמה שיובאה במיוחד לצורך הגינון. 3) קביעת המיקום וסוג צמחייה באמצעות אדריכל נוף. ג. אמצעים למניעת נזקים ולצמצום פגיעה בטבע ובנוף, באתרי עתיקות, בערוץ הנחל ובשטחים גובלים 1) מגרשי שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים יהיו במפלס נמוך מהמדרכה במספר סנטימטרים כך שהם יהיו איגום זמני למים. מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית. יש לכוון את גלישת עודפי המים אל שטח ציבורי בעל מערכת ניקוז עירונית. 2) איי-התנועה המגוננים יהיו אזורי השהייה מקוטעים עם העברה חופשית ממקום למקום וכן הלאה כששאר עודפי הנגר בסוף אי התנועה או במקטעיו יזרמו לצינור תת קרקעי. 3) בערוצים בהם יהיה שימור נגר עילי, יש לשתף פעולה עם אדריכל הנוף של התכנית ועם אגרונום. אדריכל הנוף יקבע את השטחים הירוקים הזמינים לצורכי שימור נגר ואופן השימוש	

6.9

ניהול מי נגר

לצרכי ציבור. האגרונום יקבע את מהות הצמחייה המתאימה לאופן ההשקיה ולאופן קליטה יעילה של מי השיטפונות לצורך שימור הנגר.

ד. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנים תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים ומבני הציבור.

6.10

מגבלות בניה לגובה

על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה

א. כל חריגה מגובה 500 מ' מעפ"י בשטח התכנית, למעט במגרשים 280-282 ו-406, בהם תותר בנייה לגובה שלא יעלה על גובה בריכת המים הקיימת, תהווה סטייה ניכרת אלא באישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו תיאום נפרד מול חיל האוויר ושליחת הודעת הקמה שבועיים לפני הקמת התכנית לפקס מס' 03-6065954 או לדוא"ל air21@idf.gov.il ולוודא קבלת ההודעה במדור, טל' - 03-6063866.

ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

6.11

אקוסטיקה
סימון בתשריט : מגבלות אקוסטיות

עם אישור התכנית, תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר היות החלקות הרלוונטיות החופפות תחום מגבלות רעש כמצוין במסמכי תכנית שמספרה 652-0568691 חשופות לרמה החורגת ממפלס הרעש המותר והבינוי בהן יידרש למיגון דירתי

6.12

פיקוד העורף

פתרונות המיגון יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו

6.13

עתיקות

א. ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות

ב. המשכת העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

6.14

הריסות ופינויים

כלל המבנים אשר אינם ניתנים להסדרה במסגרת תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה

שמירה על עצים בוגרים	6.15
תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות	
רישום זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	6.16
בתאי שטח בייעוד שביל בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצורכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943	
הוראות בזמן בניה	6.18
א. עבודות פיתוח הדרכים והתשתיות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה המתגוררים בשכונות הסמוכות ב. יינקטו אמצעים להקטנת מטרדי אבק בעת ביצוע עבודות העפר והתשתיות ג. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים לקראת חודשי החורף ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה או איגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמחזור פסולת הבנייה ככל הניתן. תכנית זו, תוגש ליחידה הסביבתית או יחידת ההנדסה ברשות המקומית ה. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. לא יותר שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית לפריקת ציוד או שפיכת עודפי עפר, פסולת בניין או לצורך אספקת אדמה, מלוי וצמחייה מקומית למתחמים שבתוך שטח התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה ו. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה ז. יוקצה פתרון זמני לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, שמיקומו ופינויו בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתר הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מחזור ח. למניעת מטרדי אבק בעת ביצוע העבודות תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך. אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים בשטחי העבודה וההתארגנות	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית	א. תכנון וביצוע בפועל של העתקת קו מים ראשי מאושר. ב. התאמת קו מאספ השפכים הראשי לשפיעה החזויה והשלמת הרחבת מט"ש ערערה. ג. ביצוע תעלת עפר לניקוז לאורך הדופן המערבי של השכונה לקליטה ותיעול נגר עילי.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה

