

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 615-0658237

שכונת דמרי מיתר

מחוז

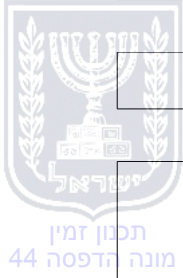
דרום

מרחב תכנון מקומי מיתר

תכנית מתאר מקומית

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

תא שטח 1001 בתכנית מאושרת מספר 11/101/02/15, הנמצא במרכז היישוב מיתר, ממערב לכביש הכניסה - ייעוד הקרקע המאושר הינו "אזור משולב ( מגורים מיוחד ומוסד ) " ומאפשר הקמת 300 יחידות לדיור לאוכלוסייה הבוגרת.

השטח שיועד ל"אזור משולב ( מגורים מיוחד ומוסד )", נמצא מרוחק ממרכז הישוב והשרותים האזרחיים והמסחרים, ובהתאם לתפיסות התכנוניות היום, מוטב למקמו במרכז הישוב, במטרה לאפשר נגישות נוחה לאוכלוסייה המבוגרת.

תכנית זו מבטלת את הייעוד אזור משולב "דיור מיוחד ומוסד" ובאישורה, תאפשר הקמת 181 יח"ד בייעוד מגורים א', במגרשים קטנים, בצפיפות של 3.8 יח"ד לדונם, תוך חיזוק דרך הראל, היא דרך מרכזית במיתר, על ידי הוספת שימושים של מסחר ותעסוקה לאורך הדרך.

אמדן עבודות העפר בשטח התכנית עומד על היקפי חפירה בנפח של כ- 18,000 מ"ק ומילוי בנפח של כ- 2,100 מ"ק ובכל מקרה אינו עולה על 100,000 מ"ק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת דמרי מיתר שם התכנית

615-0658237 מספר התכנית

75.244 דונם שטח התכנית

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

|        |                  |
|--------|------------------|
| מיתר   | מרחב תכנון מקומי |
| 193488 | קואורדינאטה X    |
| 581546 | קואורדינאטה Y    |

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית לדרך הראל ומערבית לרחוב גאון הירדן.

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

מיתר - חלק מתחום הרשות: מיתר

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| כניסה | מספר בית | רחוב     | ישוב |
|-------|----------|----------|------|
|       |          | דרך הראל | מיתר |

שכונה שכונת רבין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100641   | מוסדר   | חלק           |                     | 75                |

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**

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית        |
|------------------|--------------------|
| 1001             | 11 / 101 / 02 / 15 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 08/06/2005 | 2937                    | 5403               | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 02/15/11, בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.         | החלפה   | 11/101/02/15      |
| 08/02/2001 | 1554                    | 4959               | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 02/15/8/101, בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.        | החלפה   | 8/101/02/15       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                           | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                                       |                   | יואב אבריאל |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                        |                   | יואב אבריאל |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח אקלים למבני מגורים מאופסי אנרגיה | 14: 36 22/03/2021 | רן קליק     | 22/03/2021  | 21                |          | מנחה  | בניה ירוקה           |
| לא                  | דו"ח תאי שטח                          | 19: 12 15/06/2021 | יואב אבריאל | 15/06/2021  | 5                 |          | רקע   | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא                  | נספח פרוגרמה                          | 09: 01 15/03/2021 | יואב אבריאל | 15/03/2021  | 2                 |          | מנחה  | פרוגרמה לשטחי ציבור  |
| לא                  | נספח בינוי                            | 10: 22 22/12/2021 | יואב אבריאל | 22/12/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | נספח נופי                             | 14: 45 17/06/2021 | נחמיה ארי   | 16/06/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | תנוחה ועבודות עפר                     | 15: 00 17/06/2021 | שמואל שגל   | 16/06/2021  |                   | 1: 500   | רקע   | תנוחה                |
| לא                  | נספח תנועה                            | 18: 37 27/06/2021 | שמואל שגל   | 22/06/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                       | 08: 09 26/04/2021 | יואב אבריאל | 26/04/2021  | 1                 | 1: 1000  | רקע   | מצב מאושר            |

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב   | רחוב                  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|------|-----------|---------------|------------------------------|--------|-----------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| מורשה<br>חתימה | פרטי | יגאל דמרי |               | י.ח דמרי בניה<br>ופיתוח בע"מ | נתיבות | שד<br>ירושלים )<br>(1 | 1   | 08-9939000 | 08-9939095 | Tzofit@dimri.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 71 נתיבות.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג  | תיאור | שם                              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                     | ישוב   | רחוב               | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|------|-------|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------|--------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| חוכר |       | י.ח דמרי<br>בניה ופיתוח<br>בע"מ |               | י.ח דמרי בניה<br>ופיתוח בע"מ | נתיבות | שד ירושלים )<br>(1 | 1   | 08-9939000 | 08-9939095 | Tzofit@dimri.co.il |

(1) כתובת: ת.ד 71 נתיבות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב      | בית  | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------|-----------|------|------------|------------|------------------------------|
|                | עורך ראשי   | יואב אבריאל |               | י.א תכנון ערים<br>בע"מ | באר שבע | שז"ר זלמן | 31 א | 08-6699000 | 08-6698999 | y.a.urban.planning@gmail.com |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | שמואל שגל   | 6785          | מהוד הנדסה<br>בע"מ     | באר שבע | (1)       | 4    | 08-6288060 | 08-6288070 | mahod@mahod.co.il            |



| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב            | רחוב         | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                  |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------------------------------|-----------------|--------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| מודד           | מודד        | יוסי כוכבי | 598           | חצב הנדסה<br>ומדידות בע"מ        | באר שבע         | (1)          | 4   | 08-6237683  | 08-6232550  | hazav@netvision.net.il |
|                | יועץ נופי   | נחמיה ארי  |               | ירון-ארי<br>אדריכלות נוף<br>בע"מ | באר שבע         | ביאליק       | 65  | 08-6239363  | 08-6270140  | nemo@yaron-ari.co.il   |
| אקלים          | יועץ סביבתי | רן קליק    |               | יוזמות למען<br>הסביבה            | תל אביב-<br>יפו | ילין מור נתן | 6   | 077-3508001 | 077-3508003 | ran@yozmot-sviva.com   |

(1) כתובת : בית בלטק.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת יחידות דיור צמודות קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע חדשים, מייעוד 'אזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד)', לשכונת מגורים בת 181 יח"ד.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים בייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות לבניה ירוקה וסביבתית.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח              |
|---------------------|----------------------|
| מגורים א'           | 101 - 247, 301 - 317 |
| מתקנים הנדסיים      | 421                  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 411                  |
| שטחים פתוחים        | 511                  |
| שטח ציבורי פתוח     | 501, 502             |
| דרך מוצעת           | 1101 - 1106          |
| דרך ו/או טיפול נופי | 1201 - 1203          |
| שביל                | 521 - 524            |
| מסחר ותעסוקה        | 401                  |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים                  |
|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך ו/או טיפול נופי | 1202, 1203                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת           | 1102, 1105, 1106                |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מבנים ומוסדות ציבור | 411                             |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים א'           | 188 - 200, 239 - 247, 302 - 306 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מסחר ותעסוקה        | 401                             |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מתקנים הנדסיים      | 421                             |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח     | 502                             |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים        | 511                             |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | שטחים פתוחים        | 511                             |
| בלוק תחנת השנאה       | מתקנים הנדסיים      | 421                             |
| גשר/מעבר עילי         | שטחים פתוחים        | 511                             |
| קו ביוב               | מגורים א'           | 307 - 315                       |
| קו ביוב               | שביל                | 524                             |
| קו ביוב               | שטחים פתוחים        | 511                             |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                            | מ"ר    | אחוזים |
|---------------------------------|--------|--------|
| אזור משולב (מגורים מיוחד ומוסד) | 75,244 | 100    |
| סה"כ                            | 75,244 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 873.06    | 1.16         |
| דרך מוצעת           | 19,090.73 | 25.37        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 485.83    | 0.65         |
| מגורים א'           | 47,935.27 | 63.71        |
| מסחר ותעסוקה        | 1,952.4   | 2.59         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב        | יעוד            |
|--------------|------------------|-----------------|
| 0.24         | 179.15           | מתקנים הנדסיים  |
| 0.99         | 743.56           | שביל            |
| 3.01         | 2,264.98         | שטח ציבורי פתוח |
| 2.29         | 1,719.51         | שטחים פתוחים    |
| <b>100</b>   | <b>75,244.48</b> | <b>סה"כ</b>     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים א'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים.<br>מרתף, ממ"ד, מחסן, סככת רכב ובריכת שחיה פרטית.   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>בתאי שטח 101-247 :</p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת בלבד, צמודת קרקע חד משפחתית, בגובה עד 2 קומות (מעל הקרקע) שימדד ממפלס פיתוח המדרכה הסמוכה למרכז חזית המגרש.</p> <p>בתאי שטח 301-317 :</p> <p>תותר הקמת 2 יח"ד - יח"ד ראשית ששטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 250 מ"ר ויחידת משנה. שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סך השטח העיקרי המותר. ליחידת המשנה תהיה עם כניסה נפרדת.</p>   |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר חיפוי באבן טבעית בשילוב שליכט צבעוני או גמר בשליכט או אלמנטים אחרים מאלומיניום וכד', בתיאום הם מהנדס המועצה המקומית.</li> <li>גוון הגמר יהיה בהיר.</li> <li>בבניית דו משפחתי יעשה תיאום החזיתות מול מהנדס המועצה.</li> <li>יותר שילוב אלומיניום ובניה קלה, במצללות.</li> </ol> <p>גגות -</p> <p>מעקה הגג יתוכנן כחלק ממעטפת המבנה כך שאלמנטים טכניים בהם המערכת הסולרית, על הגג, יוסתרו במבט מהרחוב, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או יריעות בטומניות בהירות והגג יטופל כחזית חמישית.</p>                     |
| ג     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח -</p> <p>בתאי השטח הגובלים עם ואדי/שטחים פתוחים הבניה תהייה בשני מפלסים, המפלס הנמוך יקבע לפי מפלס הקרקע הנמוך בגבול אותו תא שטח</p> <p>ב. חצר שירות -</p> <p>כל מבנה מגורים יכלול חצר שירות בלתי מקורה בשטח מרבי של 12 מ"ר, בהתאם לקווי בניין קדמיים ואחוריים של המבנה העיקרי. חצר השירות תמוקם במרווח הצידי בצד בו מסומנות החניות וכפי שמופיע בנספח הפיתוח המאושר ע"י הועדה המקומית. מותר קו בניין 0 צידי ובתנאי שלא יהיו פתחים למגרש הגובל, גובה קירות חצר השירות לא יעלו על 2.10 מ'. חצר השירות תשמש בין היתר לתליית כבסים. חומרי הגמר יהיו בהתאם למבנה העיקרי ומיקומה ייכלל בהיתר הבניה.</p> |



| מגורים א'  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>ג. מחסן -</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד אשר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה ושיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. חומרי הגמר יהיו בהתאם למבנה העיקרי.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחו המרבי של המחסן יהיה 12 מ"ר והוא ייכלל במניין שטחי השירות.</li> <li>גובה פנימי של המחסן יהיה עד 2.40 מ'. גובהו החיצוני של המעקה לא יעלה על 3.0 מ' מהמפלס הקובע של הבית.</li> <li>הכניסה למחסן תותר מתוך המבנה המרכזי או בכניסה נפרדת מהחצר.</li> <li>קווי בניין למחסן זהים למבנה העיקרי.</li> <li>ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</li> </ol> <p>ד. מרתפים -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרתף הבניין לא יבלוט מגבולות המבנה העיקרי.</li> <li>גובה תקרת מרתף לא יעלה יותר מ- 0.80 מעל גובה הפיתוח.</li> </ol> <p>ה. בריכות שחיה -</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי בלבד. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי, וחדר המכונות יבוצעו על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 30 מ"ר.</li> <li>קווי בניין לבריכה יהיו 1 מ' מגבול המגרש צדדי ואחורי. קווי בניין קדמיים כמצוין בתשריט.</li> <li>לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה ייכלל במניין שטחי השירות.</li> <li>אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר (כדי למנוע זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית).</li> <li>מילוי הבריכה יהיה באמצעות צינור הזנה עצמאי עם אביזר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) בחיבור לתשתית של שטח המים.</li> <li>ריקון בריכת שחיה, כולל ריקון ושטיפת מי המסננים וחדרי המכונות יהיו אך ורק למערכת הביוב העירונית ובצורה שלא תגרום להצפת תשתית הביוב העירונית.</li> </ol> <p>ו. מתקנים טכניים (קולטים, מנועי מזגנים, לוחות סולריים ו/או פוטו-וולטאיים) -</p> <p>קולטי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים או על גג שטוח ויוסותרו במסתור. דוודים, מנועים ומתקנים שאינם דורשים שמש ישירה ימוקמו מתחת לשיפועי גג רעפים או על גג שטוח במסתור.</p> <p>הפתרון האדריכלי יהיה חלק מהבקשה להיתר של המבנה.</p> |     |
| <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>מבני המגורים יתוכננו בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה, ת"י 5281.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מפרט בנושא יישום תקן בניה ירוקה 5281, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ערוך ומאושר ע"י יועץ אנרגיה, לאיפוס אנרגטי.</li> <li>תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע המפרטים ואישורם בפועל ע"י מהנדס המועצה.</li> <li>המבנים בשטח התכנית ידרשו לעמוד ברמה של "בניין ירוק" בהתאם לת"י 5281.</li> <li>תכנון הבתים יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה (מים, חשמל) בהתאם לת"י 5281, חלק 1 ולהטמעת אלמנטים סביבתיים, לרבות:             <ul style="list-style-type: none"> <li>הצללות מעל פתחים עיקריים (מרפסות)</li> <li>שימוש בצבעים בהירים שאינם "אוגרי אנרגיה וחום" במעטפת הבית</li> <li>שילוב תשתיות לחיסכון במים</li> <li>השכונה תתוכנן כשכונה הקרובה לאיפוס אנרגיה והתואמת את היעדים הארציים לבניית מבנים</li> </ul> </li> </ol>   | ד   |

|   |  |
|---|--|
| 4.1   | מגורים א'  |
| ה   | <p>צמודי קרקע כמבנים קרובים למבנים מאופסי אנרגיה.<br/>                     - כל תא שטח בתוכנית תחויב בהתקנת מערכות המאפשרות ייצור של אנרגיה מתחדשת בהיקף של כ 8,000 קוטי"ש שנתי מותקן.<br/>                     - כל יחידת דיור תיבנה בהתאם לכך שיתקיים שיפור של 160% מדרישות התקן המחייב המינימלי של חתך הקיר לבידוד תרמי 1045 וכן דירוג אנרגטי יעיל לפי תקן 5282 העומד בדירוג A.<br/>                     - ככל שיותקנו מערכות מיזוג, אלה יעמדו בדירוג אנרגטי יעיל A בהתאם לדרישות לעת הוצאת ההיתר.</p>  |
| ו   | <p><b>הוראות בניה</b><br/>                     הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p> <p><b>הוראות פיתוח</b><br/>                     גדרות -<br/>                     א. קירות חזית המגרש, לרחוב או לשטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית על פי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית.<br/>                     גבהי קירות מירביים במגרשים יהיו:<br/>                     בחזית 1.1 מ', קירות צדדיים 0.5-1.1 מ', קיר אחורי 1.1 מ'. בממשק עם שטחים פתוחים וציבוריים יבנה קיר גדר בגובה 1.1 מ'. הכל מדוד מפני הקרקע הנמוכים במגרש או הסמוכים לקיר, לפי הגבוה.<br/>                     מעל הקיר תותר גדר קלה.<br/>                     ב. קירות תומכים בנויים, הפונים לשטח פתוח ו/או ציבורי, יחופו באבן טבעית על פי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית. גובה הקיר לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית. באם נדרש תמך לגובה העולה על 1.5 מ', זה יתוכנן בדירוג. מעל הקיר תותר גדר קלה.<br/>                     פיתוח מגרשים -<br/>                     בתאי השטח הגובלים עם ואדי/שטחים פתוחים הבניה תתוכנן בשני מפלסים. המפלס הנמוך יקבע לפי מפלס הקרקע הנמוך בגבול אותו תא שטח.</p> |
| ז   | <p><b>ביוב</b><br/>                     סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b><br/>                     קו הביוב המסומן בתשריט מיועד להעתקה, בתאום עם מח' הנדסה במועצה המקומית.</p>  |
| 4.2   | מבנים ומוסדות ציבור  |
| 4.2.1   | שימושים  |
| <p>מבני ציבור שכונתיים כגון: מוסדות בריאות, מבני חינוך כגון גני ילדים או מועדוניות, מבני דת כדוגמת בית כנסת, תרבות וספורט, מרכזי יום, הכל בהתאם לצרכי המועצה המקומית.</p> |  |
| 4.2.2   | הוראות   |
| א   | <p><b>בניה ירוקה</b><br/>                     א. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מפרט בנושא יישום תקן בניה ירוקה 5281, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה" ערוך ומאושר ע"י יועץ אנרגיה, לאיפוס אנרגטי.</p>  |



| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור   |
|-----|---|
|     | <p>ב. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע המפרטים ואישורם בפועל ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ג. המבנים בשטח התכנית ידרשו לעמוד ברמה של "בניין ירוק" בהתאם לת"י 5281.</p> <p>ד. תכנון הבניין יתייחס להפחתת צריכת האנרגיה (מים, חשמל) בהתאם לת"י 5281, חלק 1 ולהטמעת אלמנטים סביבתיים, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הצללות מעל פתחים עיקריים (מרפסות)</li> <li>- שימוש בצבעים בהירים שאינם "אוגרי אנרגיה וחום" במעטפת הבניין.</li> <li>- שילוב תשתיות לחיסכון במים</li> <li>- השכונה תתוכנן כשכונה הקרובה לאיפוס אנרגיה והתואמת את היעדים הארציים לבניית מבנים צמודי קרקע כמבנים קרובים למבנים מאופסי אנרגיה.</li> <li>- כל תא שטח בתוכנית יחויב בהתקנת מערכות המאפשרות ייצור של אנרגיה מתחדשת בהיקף של כ 8,000 קוט"ש שנתי מותקן.</li> <li>- כל מבנה יבנה בהתאם לכך שיתקיים שיפור של 160% מדרישות התקן המחייב המינימלי של חתך הקיר לבידוד תרמי 1045 וכן דירוג אנרגטי יעיל לפי תקן 5282 העומד בדירוג A.</li> <li>- ככל שיותקנו מערכות מיזוג, אלה יעמדו בדירוג אנרגטי יעיל A בהתאם לדרישות לעת הוצאת ההיתר.</li> </ul> |
| ב   | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חומרי גמר -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר חיפוי באבן טבעית בשילוב שליכט צבעוני או גמר בשליכט או אלמנטים אחרים מאלומיניום וכד', בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית.</li> <li>2. גוון הגמר יהיה בהיר.</li> <li>3. יותר שילוב אלומיניום ובניה קלה, במצללות.</li> </ol> <p>גגות -</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים בלפחות 60% משטח הגג. ניתן לשלב גגות רעפים (בשיפוע של עד 40%) או גג מרחבי. גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או יריעות ביטומניות בהירות והגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>מעקה הגג יתוכנן כחלק מהמבנה, כך שאלמנטים טכניים בהם מערכת סולרית, על הגג, יוסתרו במבט מהרחוב, בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית.</p>   |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>גדרות -</p> <p>קירות חזית המגרש, לרחוב או לשטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית על פי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית.</p> <p>גבהי קירות מירביים במגרשים יהיו:</p> <p>בחזית 1.1 מ', קיר אחורי 1.1 מ'. בממשק עם שטחים פתוחים וציבוריים יבנה קיר גדר בגובה 1.1 מ'. הכל מדוד מפני הקרקע הנמוכים במגרש או הסמוכים לקיר, לפי הגבוה.</p> <p>מעל הקיר תותר גדר קלה.</p>   |



תכנון זמין  
הדפסה 44



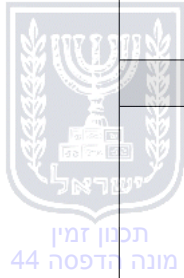
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



| 4.3   | מתקנים הנדסיים   |
|-------|--|
| 4.3.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | חדר שנאים ומתקנים טכניים הנדרשים לשירות השכונה, שטחי נוי וגינון, העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע.   |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>התכנון ובינוי יהיה בתיאום עם חח"י.<br>גימור המבנים יהיה אבן טבעית בהירה.<br>גג המבנה יהיה שטוח, מבטון.<br>מיקום תחנת ההשנאה יקבע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.  |
| 4.4   | שטח ציבורי פתוח  |
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | יותר נטיעות וגינון, דרכי ניקוז, מתקני הצללה ומצללות, מדרכות ושבילים, ריהוט חוצות ופיסול חוצות, סוללות ומחסומים אקוסטיים, גידור, מתקני חשמל וחדרי שנאים, מים או ביוב, העברת תשתיות הנדסיות.<br>בתא שטח 502 תותר חניה.   |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר הקמת מצללות בקו בנין קידמי וצידי אפס ובתנאי שזה אינו גובל במגרש מגורים.  |
| ב     | <b>הוראות פיתוח</b><br>נטיעת עצי צל-<br>1. יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.<br>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:<br>- פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.<br>- מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.<br>- הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.<br>- הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.<br>- הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים. |
| 4.5   | דרך מוצעת  |
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | דרכים לרכב, מדרכות, נטיעות, שטחי נוי והפרדה, שטחים לחניה ציבורית, תעלות ניקוז ושיפועים, העברת תשתיות הנדסיות   |
| 4.5.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט  |





|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
|              |  |
| <b>4.6</b>   | <b>שביל</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים.<br>תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף.<br>תשתיות וקווי תשתית, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | א. תוואי השביל ורוחבו יהיו כמסומן בתשריט.<br>ב. לא יותר מעבר רכב ו/או חניה בשטח שביל. יוקמו עמודי מחסום לרכב בקצה כל שביל.   |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך ו/או טיפול נופי</b>   |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים והעברת תשתיות.<br>בתא שטח 1202 תותר חניה.<br>תאורת רחוב, ריהוט רחוב, הצללה, שטחי נוי וריצוף.<br>תשתיות וקווי תשתית, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.   |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.8</b>   | <b>שטחים פתוחים</b>  |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | יותר נטיעות וגינות, דרכי ניקוז, מתקני הצללה ומצללות, מדרכות ושבילים, ריהוט חוצות ופיסול חוצות, סוללות ומחסומים אקוסטיים, דרכי שירות, דרכי ביטחון וגידור.<br>גשר להולכי רגל.<br>מתקני חשמל וחדרי שנאים, מים או ביוב, העברת תשתיות הנדסיות   |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b><br>הקמת גשרון להולכי רגל, מעל הוואדי, לחיבור השכונה לגדה הדרומית ולשביל שבואדי בהמשך ישיר ככל הניתן, לשביל המוצע בתא שטח 524.<br>מקומו המדויק, חומרי הבניה והגמר, עיצובו ורוחבו של גשר/מעבר עילי להולכי רגל יקבע בתכנון להיתר, עפ"י תכנון הנדסי.<br>ביצוע הגשרון יהיה תנאי לתעודת גמר למגרשי המגורים שגובלים בוואדי (304-317). |
| <b>ב</b>     | <b>ביוב</b>  |
|              | סימון מהתשריט: <b>קו ביוב</b><br>קו הביוב המסומן בתשריט מיועד להעסקה, בתיאום עם מח' הנדסה של המועצה המקומית.   |
| <b>4.9</b>   | <b>מסחר ותעסוקה</b>  |
| <b>4.9.1</b> | <b>שימושים</b>   |

| 4.9   | מסחר ותעסוקה   |
|-------|--|
|       | <p>מסחר בקומת הקרקע - מסחר קמעוני, חנויות מזון, מסעדות, בתי קפה ובתי אוכל, שירותים אישיים וכד'.</p> <p>תותר מבואה ראשית למבנה, מופרדת או משותפת, חדרי שרות וחדרים טכניים.</p> <p>בקומה העליונה - תעסוקה בלבד - משרדים, בתי מרקחת, מועדוני בריאות, חדרי כושר, מרפאות ואישפוז יום, שירותי אשנב וכיוצא בזה.</p> <p>הקומות מתחת לכניסה הקובעת (בתת הקרקע), ישמשו לתעסוקה (קומת אחת), וקומה נוספת, לאחסנה עבור משתמשי המבנה בלבד ולחניה, במידת הצורך.</p> <p>בכל השימושים תותר בניית מרחבים מוגנים, חדרי שירות, מתקנים ומערכות תשתית, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, חדרי שנאים ועוד.</p>  |
| 4.9.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד. תותר הקמת חנות אחת של בשטח של עד 300 מ"ר. שטח החנויות הנוספות לא יעלה על 120 מ"ר כ"א, למעט בתי קפה והסעדה שניתן לקבוע עבורם שטח גדול יותר.</p> <p>2. שימושים לתעסוקה יותרו בקומה א' ובקומה תת"ק 1-.</p> <p>3. אחסנה תתאפשר עבור משתמשי המבנה בלבד.</p> <p>4. הקמת מוסד רפואי, לרבות גודלו והיקף מיטות אשפוז שבו, תקבע ע"י ועדת הפרויקטים של משרד הבריאות.</p>   |
| ב     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. הכניסות למסחר, להולכי רגל יתוכננו מדרך הראל ויותאמו ככל שניתן למפלס המרחב הציבורי הגובל. מפלסי הכניסה למסחר יהיה במפלס הרחוב.</p> <p>2. יש להפנות חזית פעילה ולא אטומה לרחוב הראל. יתוכננו חזיתות מסחריות, ככל שניתן במגבלות מידות המגרש והצורך בחדרים טכניים, הן בחזית לרח' הראל והן בחזית לואדי. לפחות 60% מהחזית לדרך הראל תהיה מבונה.</p> <p>3. חזיתות המבנה יותאמו לאקלים ולרוחות שמים, יש לכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנה, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>5. חומרי גמר המבנה יהיו עמידים: אבן טבעית, בטון חזותי, שליכט צבעוני, פלדה ואלמנטים אחרים מאלומיניום וכד'.</p> <p>6. כל הגגות שייוצרו ע"י פירוק המסה ו/או דירוג המבנה יתוכננו כגינות ו/או כחזית חמישית.</p> <p>7. הגישה אל ובתוך המגרש יהיה ככל שניתן ללא מדרגות.</p> <p>8. לא תותר פתיחת דלתות וחלונות כלפי דרך או מעבר לציבור. במקרה בו דלתות תפתחנה כלפי חוץ, תורחק הדלת עד למצב בו מלוא פתיחתה הינה בגבולות המבנה.</p> <p>9. לא תהיה גישה לרכב מדרך הראל.</p> <p>10. לא תותר בניית גדר לכיוון רח' הראל. פיתוח המגרש בחזית רחוב הראל ישתלב עם פיתוח - ריצוף וגינון תא שטח 1203.</p> <p>11. מיקום המבנה, גודלו, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה</p> |



| 4.9 | מסחר ותעסוקה  |
|-----|---|
|     | <p>וחניה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>12. לא תותר בנית מחסן אשר אינו כחלק מהמבנה המרכזי.</p> <p>13. מתקנים על הגג: המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג. מערכות טכניות יוצנעו במבנה ו/או על גגותיו ע"י חלקי מבנה ו/או מעקות.</p> <p>14. במקום המיועד לנטיעות תתוכנן אדמה גננית בעומק הנדרש על ידי הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>15. פתרון אשפה יהיה על פי הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה. מתקני אשפה ימוקמו מבני אשפה בתוך תחום קו בניין וכחלק מהמבנים. מבנה האשפה יבנה מחומרים התואמים לחומרי המבנה שבמגרש.</p> |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות חזית המגרש, לשטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית על פי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית.</p> <p>גבהי קירות מירביים במגרש יהיו 0.5 מ' מדוד מפני הקרקע הנמוכים במגרש או הסמוכים לקיר, לפי הגבוה.</p>   |
| ד   | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>שימוש שלא לפי הוראות המפורטות בסעיף 4.9.1 לעיל, יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>(מ"ר) |          |                       |         | תאי שטח      | שימוש        | יעוד                      |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|--------------------|----------|-----------------------|---------|--------------|--------------|---------------------------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                    | מעל הכניסה הקובעת  |          | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         |              |              |                           |
|                  |            |                |            |                          |                         |   |              |                         |                    | שרות               | עיקרי    | שרות                  | עיקרי   |              |              |                           |
| (4)              | (3)        | (2)            | (2)        | 1                        | 2                       | 8   | 1            | 60                      | 280                | 30                 | (1) 50   | 30                    | 170     | 245          | - 101<br>247 | מגורים א'                 |
| (7)              | (3)        | (6)            | (6)        | 1                        | 2                       | 8   | 2            | 60                      | 490                | 30                 | (1) 120  | 60                    | (5) 280 | 390          | - 301<br>317 | מגורים א'                 |
| (8)              | (7)        | (8)            | (7)        |                          | 1                       |   |              | 65                      | 1235               |                    |          | 35                    | 1200    | 1900         | 401          | מסחר<br>ותעסוקה           |
| (8)              | (7)        | (8)            | (7)        | 2                        | 2                       | (12) 10   |              | (11) 65                 | 5640               | ) 1800<br>(10      | (9) 1500 | 240                   | 2500    | 1900         | 401          | מסחר<br>ותעסוקה           |
| (7)              | (7)        | (7)            | (7)        | 1                        | 2                       | 8   |              | 60                      | 830                |                    | 280      | 50                    | 500     | 480          | 411          | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| 2                | 5          | 2              | 2          | 1                        | 1                       | 3   |              | 30                      | 90                 | 0                  | (13) 45  | 0                     | (13) 45 | 170          | 421          | מתקנים<br>הנדסיים         |
| (7)              | (7)        | (7)            | (7)        |                          |                         |   |              | 50                      |                    |                    |          |                       | (14) 50 | - 501<br>502 |              | שטח<br>ציבורי<br>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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתחת לכניסה הקובעת יותר ניווד שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות לטובת הקמת ממ"ד, מחסנים, חדר מכונות לבריכה וכו'.
- (2) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לחצר שירות. יותר קו בניין 1מ' לבריכת שחיה.
- (3) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 1מ' לבריכת שחיה.
- (4) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לקירוי חניה.
- (5) שטח מקסי' ליח"ד 250 מ"ר.

(6) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 למחסן וחצר שירות. יותר קו בניין 1מ' לבריכת שחיה.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 להצללה ותת"ק.

(9) מתחת לכניסה הקובעת יותר ניווד שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות לטובת חניה, אחסנה ושימושים טכניים.

(10) חניה, אחסנה ושימושים טכניים.

(11) תכסית קומה תת"ק יהיה עד 85%.

(12) כולל מבנים ומתקנים טכניים.

(13) להקמת חדר טרנספורמציה.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי בניה להצללות ומתקני תשתית בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, עפ"י תוכנית זו ובתנאים הבאים:
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה.
  - תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מפרט בנושא יישום תקן בניה ירוקה 5281, בהתאם למפורט בסעיף 6.5
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה סקר ערכי טבע בשטח התכנית ע"י אקולוג מוסמך.
  - תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
  - היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  - תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן תעודת גמר, מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
  - תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  - תנאי למתן היתר לתא שטח 401, לשימושים מסחריים הינו תיאום עם משרד הבריאות.
  - תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 401, לשימושים מסחריים, הינו תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.
  - תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י ממונה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
  - תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
  - תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
  - הוראות סייסמיות - בשטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה".
- תנאי למתן היתר הבניה יהיה:
- גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מאפייני הקרקע וסיווגה כפי שיקבעו בסקר קרקע, כולל החמרת סיווגה כנדרש; עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר, בהתאמה להנחיות ת"י 413.
  - פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  | <p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>  | <p><b>6.1</b></p> |
|  | <p>לאתר והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413, על עדכונו התקפים.<br/>15. ירשם בהיתר: תנאי לתחילת ביצוע יהיה איסוף ערכי טבע (גאופיזיים) בתיאום עם רט"ג.<br/>16. ירשם בהיתר: תנאי למתן תעודת גמר לתאי שטח 314-305, שיקום השטחים הפתוחים והשלמת ביצוע בפועל של חיבור שני צידי גדות הואדי, על ידי מעבר עילי/גשר להולכי רגל.</p>  |                   |
|  | <p><b>6.2 פיקוד העורף</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
|  | <p>פתרונות המיגון יהיו בתחום המגרש, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>  |                   |
|  | <p><b>6.3 חניה</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
|  | <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ובהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר.</p>   |                   |
|  | <p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>הצללה ונטיעות במרחב הציבורי -</p> <p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.<br/>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.<br/>ג. בשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.<br/>ד. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.<br/>ה. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.<br/>ו. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.<br/>דרך ביוב -</p> <p>א. דרך ביוב, ככל שתידרש בשטחים פתוחים הגובלים במגרשים המיועדים לבניה, תיבנה בצמוד לקיר התמך של המגרש.<br/>ב. יתוכנן קיר תמך, ככל ויידרש לביצוע דרך הביוב.<br/>ג. לא תותר עקירת עצים המסומנים לשימור לביצוע דרך הביוב.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
|  | <p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
|  | <p>כל הוראה לעניין בניה ירוקה בהוראות התכנית מחייבת בכפוף לתקן הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.<br/>תכנון המרחב הציבורי -</p> <p>א. הצבת תאורה חסכונית במרחב הציבורי (תאורת רחוב) תוך מניעת זיהום אור<br/>ב. שימוש באבני שפה בצבעים בהירים שאינם אוגרי חום<br/>ג. שימוש בחומרים עמידים<br/>ד. שימוש בחומרים ממוחזרים (כגון פסולת בניין ממוחזרת כמצעים)<br/>ה. תכנון שבילי אופניים<br/>ו. תכנון אגני השחייה, תלחול וניקוז בשטחים הפתוחים.</p>   |                   |
|  | <p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p>   | <p><b>6.6</b></p> |
|  | <p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.<br/>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית, בהם תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים. למעט תשתיות החשמל, עליה יחולו הוראות סעיף</p>   |                   |



| 6.6 | פיתוח תשתית   |
|-----|---|
|     | <p>6.8.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית - כתנאי לרשום בסעיף 6.1.</p> <p>ה. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית ולמט"ש שוקת.</p> <p>ו. מערך פינוי הפסולת יתוכנן כך שניתן יהיה ליישם הפרדה במקור של שלושה זרמים לפחות (פסולת אורגנית, פסולת יבשה ואריזות) בבתי המגורים בהתאם להנחיית המועצה. במרחב הציבורי יוטמעו מרכזי מיחזור שכונתיים בהתאם להנחיית המועצה.</p>   |
| 6.7 | <p><b>ניקוז</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. מערכת הניקוז וניהול הנגר תתוכנן כך שתתאים למבנה אגני ההיקוות וכיווני הזרימה הטבעיים ככל הניתן.</p> <p>3. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמא: באזורי החניה, במדרכות ובשבילים.</p>  |
| 6.8 | <p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> |





| חשמל   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> |     |



| עתיקות  | 6.9 |
|---|-----|
| <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |     |



| שמירה על עצים בוגרים  | 6.10 |
|---|------|
| <p>לעת התכנון המפורט יעשה מאמץ לשמירה על העצים בתחום התכנית. עצים שיועקו, יינטעו ככל הניתן בשטח המיועד לשצ"פ בתחום התכנית, בהיוועצות עם יועץ נוף. (או בהתאם להנחיות פקיד היערות).</p> <p>1. תובטח הגנה ומניעת פגיעה בעצים בוגרים.</p> <p>2. בבקשה להיתר בנייה יוצגו עצים המיועדים להעתקה, עקירה או שימור.</p> <p>3. בעצים להעתקה תצורף לבקשה להיתר תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>4. בעל ההיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>5. בעצים לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>6. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות</p> |      |



|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.10</b> | <b>שמירה על עצים בוגרים</b>  |
|             | רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.11</b> |  |
|             | א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.12</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>   |
|             | מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.<br>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם 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. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|       |
|-------|
| מיידי |
|-------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44