

מבוא – דף הסבר

א. רקע ונתונים כלליים:

רובע החורש הוא השכונה המזרחית של קרית-גת. הרובע משתרע על כ- 183 דונם גובל ציר תנועה עירוניים ראשיים, ומהווה מובלעת מגורים הסמוכה למרכז העיר, לפארק העירוני ולאזור העסקים הראשי, לאזור התעשייה ולתחנת הרכבת. בצפונה גובל הרובע בשכונת גליקסון. הרובע בנוי באופן חלקי, ובבניה דלילה יחסית של מבני מגורים, כן כולל הרובע מוסדות ומבני ציבור, מבני חינוך וקהילה. באחורי אזורי המגורים נמצאים שטחים המוגדרים כ"אזור תכנון עתידי", בשטחים אלו קיימות מספר פלישות של דיירי מגרשי המגורים הצמודים. לרובע החורש פוטנציאל להפך לשכונה איכותית ומבוקשת. תוספת יחידות דיור והסדרת מבני הציבור, יהיו מנוף לפיתוח השכונה, מהבחינה הפיזית, כמו גם מהבחינה האנושית.

ב. עיקרי הפרוגרמה:

התכנית מציעה רה-תכנון לשכונת המגורים הקיימת. מוצעת תוספת של 60 מגרשים לבניית מבני מגורים חד משפחתיים עם קיר משותף ו 2 מגרשים למבני מגורים חד-משפחתיים, ועליהם כ- 122 יחידות דיור המצטרפות ל-121 יח"ד קיימות, ובסה"כ 243 יחידות דיור. כן מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ודרכים. התכנית מגדירה מגרשים חדשים, מסדירה את מערך הגישה למגרשים, מסדירה פלישות ותשתיות. בשל מיקום השכונה בסמוך לאזור העסקים הראשי ולפארק העירוני, לא מוקצה בתכנית שטחים רבים למסחר ולשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. עיקרי התכנון:

1. מבני ציבור ומוסדות:
התוכנית מציעה הסדרת המגרשים למבני ציבור וחינוך, תוך ניצול פוטנציאל השטחים הפתוחים הנדרשים להם לטובת השכונה כולה. בחלקה המזרחי של השכונה מסדירה התכנית את ייעודם ומיקומם של מבני חינוך וקהילה. מבנים אלו ישרתו את תושבי השכונה והשכונות הסמוכות כפי צרכיהן. כן מוצע בתכנית מגרש מרכזי למבנה ציבורי כבסיס ליצירת מבנה איכותי בלב העיר.
2. שטחים פתוחים:
התכנית סמוכה לפארק העירוני, הממוקם בסמוך לתכניתנו ממערב. מוצע מערך שבילים ופיתוח בזיקה לפארק ולמסלול הטיילת העירונית.
מסלול הטיילת העירונית:
לאורך דרך הדרום מוצעת טיילת מגוננת המהווה קטע ממסלול הטיילת העירונית המקיף את העיר.
3. דרכים:
תכנית זו מגדירה את אופן הגישה למגרשים החדשים במספר אופנים: באמצעות דרכים משולבות (ברב שטח התכנית), או באמצעות שבילים להולכי רגל (בשלושת המגרשים הדרומיים, בסמוך לדרך הדרום). כן מסדירה התכנית את תנועת כלי הרכב בתחום התכנית, באמצעות מערך תנועה המבוסס על מערך הכבישים הקיים. את תנועת הולכי הרגל מסדירה התכנית באמצעות מערך שבילים, המשתלב במערך השטחים הפתוחים המוצע, ובמערך מבני הציבור.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי: קרית גת

תכנית מתאר מספר 41/101/02/9

רובע החורש – קרית גת

שינוי לתכניות מתאר:

תכנית מתאר 16/101/02/09

תכנית מתאר 4/101/02/09

הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא "תכנית מתאר מספר 41/101/02/9 רובע החורש – קרית גת" שינוי לתכניות מתאר: תכנית מתאר 16/101/02/09, תכנית מתאר 4/101/02/09, להלן התכנית.

1.2 מקום התוכנית:

מחוז - דרום.
נפה - אשקלון.
מקום - קרית גת, רובע החורש.

מספר גוש	חלקות וחלקי חלקות
1904	29, 22 ח"ח, 24 ח"ח, 26 ח"ח.
1905	32-10, 40-35, 46, 58-50, 44 ח"ח, 49 ח"ח.
1906	50-9, 67, 65 ח"ח, 66 ח"ח.

1.3 ציונים בתכנית:

כמתואר במקרא ומסומן בתשריט.

1.4 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא כ- 183.011 דונם.

1.5 בעלי עניין:

- 1.5.1 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.5.2 מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים.
- 1.5.3 עורך התוכנית:
אדריכל אריה רחמימוב, רח' מי-נפתוח 34א, ירושלים.
טל. 02-5378077 פקס 02-5378099. מס רישיון 7785.

1.6 מסמכי התוכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- 1.6.1 23 דפי הוראות בכתב.
- 1.6.2 גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב (להלן: התשריט).
- 1.6.3 2 גיליונות של נספח תנועה בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה (להלן: נספח 1).
- 1.6.4 3 גיליונות של נספח תשתיות חשמל, מים וביוז בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה (להלן: נספח 2).

1.7 יחס לתכניות מאושרות אחרות:

- 1.7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:
- א. תכנית מתאר 101/03/09
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, התכליות והשימושים, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד.
 - ב. תכנית מתאר 16/101/02/09, שינוי לתכנית 101/02/09
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, התכליות והשימושים, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד.
 - ג. תרש"צ 5/39/01
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, התכליות והשימושים, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד.
 - ד. תרש"צ 5/39/01, שינוי מס 3
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, התכליות והשימושים, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד.
 - ה. תרש"צ 5/39/03
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, התכליות והשימושים, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד.
 - ו. תרש"צ 5/39/28
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, זכויות הבניה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד. תכנית זו אינה משנה את התכליות והשימושים המותרים.
 - ז. תב"ע 4/101/02/09
לכל עניין ודבר כמפורט בהוראות התכנית, ובכלל זה מטרת התכנית והוראותיה, ההנחיות הכלליות בשטח התכנית למבנים, למערכות תשתית ולפיתוח, התנאים למתן היתרי בניה, ועוד. תכנית זו אינה משנה את התכליות והשימושים המותרים וכן את זכויות הבניה.
- 1.7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תכנית זו מהווה שינוי לתכניות: תכנית מתאר 101/03/09, תכנית מתאר 16/101/02/09, שינוי לתכנית 101/02/09, תרש"צ 5/39/01, תרש"צ 5/39/01, שינוי מס 3, תרש"צ 5/39/03, תרש"צ 5/39/28, תב"ע 4/101/02/09. תכנית זו אינה משנה את התכליות והשימושים המותרים וכן את זכויות הבניה בתכנית מתאר מס' 4/101/02/09.
- 1.7.3 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תוכנית אחרת, תגברנה הוראות תכנית זו.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

התכנית הוכנה בחודש נובמבר שנת 2002.

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 קביעת מסגרת תכנונית לתוספת יחידות מגורים בבניה צמודת קרקע בשכונה קיימת על ידי:
 - 2.1.1.1 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי למבנים בשטח התכנית.
 - 2.1.1.2 קביעת זכויות בניה.
 - 2.1.1.3 תוספת זכויות בניה למצב קיים.
 - 2.1.1.4 הסדרת גבולות.
 - 2.1.1.5 הסדרת מצב קיים.
 - 2.1.1.6 יצירת מערכת דרכים.
 - 2.1.1.7 יצירת מערכת שבילים ומעברים להולכי רגל.
 - 2.1.1.8 שיפור איכות החיים בשכונה על ידי הקמת מערכות תשתית חדשות, חיזוק הקשר למרכז העיר והסביבה, טיפוח ושיפוץ מוסדות הציבור הקיימים.
- 2.1.2 תוספת יחידות מגורים בשטחים שבהם נעשה כיום שימוש על ידי יחידות המגורים הקיימות.
 - 2.1.3 הסדרת שינויים בייעודי הקרקע, ובכלל זה:
 - 2.1.3.1 הפיכת דרכים קיימות לדרכים משולבות.
 - 2.1.3.2 שינוי אזור לתכנון עתידי לאזור למגרשי מגורים, דרכים ודרכים משולבות המובילות אליהם.
 - 2.1.3.3 שינוי שטח בנייני ציבור כך שיכלול גם דרכים מסוגים שונים.
 - 2.1.3.4 שינוי שטח פרטי פתוח לשטח לבנייני ציבור.
 - 2.1.4 עיקרי הוראות התוכנית:
 - 2.1.4.1 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
 - 2.1.4.2 קביעת הנחיות למגורים, למבני ציבור, למוסדות ציבור, למסחר ולשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 2.1.4.3 קביעת הנחיות להתוויית מערכת דרכים וחניות.
 - 2.1.4.4 קביעת הנחיות להתוויית מערכת תשתית ומתקנים הנדסיים.
 - 2.1.4.5 הגדרת זכויות בניה במגרשים קיימים ובמגרשים חדשים.
 - 2.1.4.6 קביעת הנחיות כלליות למערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, פינוי אשפה, אספקת גז) בשטח התכנית.
 - 2.1.4.7 קביעת שלבים ועקרונות ליישום התכנית.
 - 2.1.4.8 קביעת הנחיות כלליות לפיתוח.
 - 2.1.4.9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

3.1.1 אזור מגורים א'

- 3.1.1.1 יותרו באזור זה מבנים למגורים בלבד.
- 3.1.1.2 במגרשים באזור מגורים א', (למעט אלו המפורטים בסעיף 3.1.1.3, 3.1.1.4, 3.1.1.5) יבנו בתים חד משפחתיים עם קיר משותף, עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה וכן קומת מרתף, שני מבנים על כל מגרש.
- 3.1.1.3 במגרשים 162, 217, יבנו בתים חד-משפחתיים, עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה וכן קומת מרתף, מבנה אחד על כל מגרש.
- 3.1.1.4 במגרש 169 יותרו 3 בתים: שני בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף, אחד חד-משפחתי, שלושתם עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה וכן קומת מרתף.
- 3.1.1.5 מגרש 222 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 194, מגרש 223 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 220. אין במגרשים אלה כל זכויות בניה.
- 3.1.1.6 מגרש 154 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 145, מגרש 156 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 155, מגרש 164 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 163. הועדה המקומית מוסמכת בזאת לאשר זכויות בניה במגרשי השלמה אלה לפי טבלת זכויות הבניה, וזאת רק לפי בקשה שתוגש לה ע"י הבעלים הרשום של מגרשים 145, 155 ו-163, בהתאמה.
- 3.1.1.7 אחוזי הבניה המותרים (שטחים עיקריים, שטחי שרות) וכן אחוזי התכסית המותרים משטח המגרש, מפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- 3.1.1.8 על כל מגרש כמפורט בסעיף 3.1.1.2, תותר הקמת 2 יח"ד המחוברות ביניהן בקו בניין 0, מהנדס הועדה המקומית רשאי לקבוע כללים והוראות בדבר תיאום אדריכלי בין שני המבנים.
- 3.1.1.9 בניה בקו בניין 0 בגבול הפונה למגרש השכן במגרש דו משפחתי, תותר ללא פתחים. כל דייר יבנה את הקיר בחלק המגרש שלו, בין הקירות יהיה תפר. גמר הקיר יהיה בגמר טיח זהה לגמר שאר חזיתות המבנה, אלא במקרה של מבנה בגמר אבן, אז יותר גמר טיח.
- 3.1.1.10 מחסן: תותר בנית מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. בנית המחסן תותר בתוך קווי הבניין. המחסן יהיה כלול בבית המגורים בכל הנוגע לחומרי גמר ולניקוז הגג.
- 3.1.1.11 מרתף: תותר הקמת קומת מרתף שהכניסה אליו תהיה מתוך הבית, שטחו ייכלל במניין השטחים העיקריים התת-קרקעיים. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שרות מפני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- 3.1.1.12 חניה: החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה. מיקום החניה כמפורט בנספח התנועה המנחה.
- 3.1.1.13 מבנים ("מבנה") לחניה מקורה: תותר חניה אחת מקורה לכל יחידת מגורים, שטח החניה יהיה 15 מ"ר.
- 3.1.1.14 גובה מקסימלי: לבניין עם גג שטוח: 7.5 מטר, כולל מעקה. לבניין עם גג רעפים: 8.5 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה ועד לרום הגג.
- 3.1.1.15 בניה חדשה, וכן תוספת שטחים למבנה קיים, ייבנו בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט.

3.1.2 שטח למסחר

- 3.1.2.1 יותר באזור זה מבנה מסחר ומשרדים. תכליתו תהיה בהתאם לרשימת התכליות בסעיף זה, ו/או סוג אחר שלתכלית התואמת את רשימת התכליות בסעיף זה.
- 3.1.2.2 לכל בניה ותוספת בניה יידרש היתר בניה, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- 3.1.2.3 אחוזי הבניה המותרים (שטחים עיקריים, שטחי שרות) וכן אחוזי התכסית המותרים משטח המגרש ומספר הקומות, מפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- 3.1.2.4 יותר: חנויות ממכר קמעונאי, חנויות טבק, משקאות וממתקים, מספרות ומכוני יופי, בתי מרקחת, ממכר ספרים וצרכי משרד, חנויות לצילום, חשמל, אלקטרוניקה וצרכי בית, חנויות הנעלה, בגדים ואביזרים, חנות פרחים.
- 3.1.2.5 חניה: החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה, כל פתרונות החניה יינתנו בתחומי מגרש 601, הסמוך.

3.1.3 אזור לבנייני ציבור

- 3.1.3.1 יותרו באזור זה מבני ציבור כהוראתם בחוק.
- 3.1.3.2 לכל בניה ותוספת בניה יידרש היתר בניה, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- 3.1.3.3 מגרש 408 הינו מגרש להשלמה עבור מגרש 400, אין במגרש זה כל זכויות בניה.
- 3.1.3.4 יותר איחוד מגרשים סמוכים, בסמכות ועדה מקומית.
- 3.1.3.5 אחוזי הבניה המותרים (שטחים עיקריים, שטחי שרות) וכן אחוזי התכסית המותרים משטח המגרש ומספר הקומות, מפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- 3.1.3.6 חניה: החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה, כל פתרונות החניה יינתנו בתחומי המגרש.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח, מגרשים 506, 507 (טיילת הדרום)

- 3.1.4.1 השטח ישמש כשטח פתוח לציבור.
- 3.1.4.2 אסורה כל בניה בתחום טיילת הדרום פרט למתקנים למשחקי ילדים, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבני אחר, כולל אלמנטים אקוסטיים כמפורט.
- 3.1.4.3 יותרו באזור זה מעברים להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ואזורי פיתוח נופיים. כן יותרו מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
- 3.1.4.4 בשטח יוקם קיר אקוסטי, לאורך דרך הדרום משדרות העצמאות ועד שדרות לכיש. להיתר הבניה לקיר האקוסטי יצורף נספח מאושר על ידי יועץ מומחה לרעש תחבורה. מפלסי הרעש המנחים להקמת הקיר האקוסטי יהיו מפלסי הרעש המרביים המומלצים על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.1.4.5 בתחום מגרש 506 תותר גישה לרכב לחניה הפרטית של מגרש 164.
- 3.1.4.6 לכל בניה ועבודות סלילה יידרש היתר בניה.

3.1.5 שביל

- 3.1.5.1 השטח ישמש כשטח פתוח לציבור.
- 3.1.5.2 אסורה כל בניה בתחום המעברים להולכי רגל פרט למתקנים למשחקי ילדים, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבני אחר.
- 3.1.5.3 יותרו באזור זה מעברים להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, ואזורי פיתוח נופיים. כן יותרו מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
- 3.1.5.4 לכל בניה ועבודות סלילה יידרש היתר בניה.

3.1.6 דרכים

- 3.1.6.1 בהנחיית משרד התחבורה, נספח התנועה יהיה מסמך מנחה בלבד.
- 3.1.6.2 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התנועה.
- 3.1.6.3 הדרכים ישמשו לדרכים ציבוריות: למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
- 3.1.6.4 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבני אחר, ומתקני תשתית.

3.1.7 רחובות משולבים

- 3.1.7.1 בהנחיית משרד התחבורה, נספח התנועה יהיה מסמך מנחה בלבד.
- 3.1.7.2 תוואי הרחובות המשולבים ורוחבם יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התנועה.
- 3.1.7.3 הרחובות המשולבים ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, חניה ואזורי ישיבה.
- 3.1.7.4 אסורה כל בניה בתחום הרחוב פרט למתקני דרך, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבני אחר, ומתקני תשתית.

חניה 3.1.8

3.1.8.1 החניה תהיה על פי תקן החניה התקף ביום מתן ההיתר.

3.1.8.2 מיקום החניה כמפורט בנספח התנועה המנחה.

טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה.

3.1.9 טבלת זכויות בניה למצב קיים:

מכסימלי גובה בניה	מספר קומות	צפיפות	אחוזי בניה		חלקה		גוש	אזור
			סה"כ %	תכסית %	שטח דונם	מס'		
8.5	-	עד 2 יח' למגרש	55	30	0.983	10	1905	מגורים א' (1)
					0.940	11		
					0.665	12		
					0.688	13		
					0.708	14		
					0.777	15		
					0.771	16		
					1.775	17		
-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	
					0.760	18		
					0.848	19		

חניה	מספר קומות	צפיפות	שטחי בניה מרביים למגרש			חלקה		גוש	אזור
			סה"כ %	שרות %	עקרי %	שטח דונם	מס'		
1 מקום חניה לכל דירה	עד 2	עד 2.5 יח' לדונם ברוטו	40	15	25	1.066	20	1905	מגורים א' (2)
						0.984	21		
						0.901	22		
						0.724	23		
						0.698	24		
						0.796	25		
						0.683	26		
						0.600	27		
						0.970	28		
-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-		
					10.672	31			
קווי בניין, צפיפות, גובה וחניה לפי ת.ב.ע.מ.			25	-	-			1905	בניני ציבור (2)
1 מקום חניה לכל דירה	עד 2	עד 2.5 יח' לדונם ברוטו	40	15	25	15.389	46	1905	מגורים א', דרך קיימת (4)

מכסימלי גובה בניה	מספר קומות	צפיפות	אחוזי בניה		חלקה		גוש	אזור
			סה"כ %	תכסית %	שטח דונם	מס'		
8.5	עד 1	עד 2 יח' למגרש	55	30	0.983	50	1905	אזור מגורים קומה אחת (3)
					0.940	51		
					0.665	52		
					0.688	53		
					0.708	54		
					0.777	55		
					0.771	56		
					1.775	57		
-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	-"-	
					0.760	58		

חניה	מספר קומות	צפיפות	שטחי בניה מרביים למגרש			חלקה		גוש	אזור
			סה"כ %	שרות %	עקרי %	שטח דונם	מס'		
1 מקום חניה לכל דירה	2 עד	עד 2.5 יח' לדונם ברוטו	40	15	25	0.737	9	1906	מגורים א' (2)
						0.740	10		
						0.763	11		
						0.779	12		
						0.811	13		
						0.817	14		
						0.880	15		
						0.912	16		
						1.074	17		
						0.860	21		
						0.933	22		
						0.879	23		
						0.696	24		
						0.763	25		
						0.719	26		
						0.726	27		
						0.717	28		
						0.714	29		
						0.764	30		
						0.758	31		
						0.760	32		
						0.762	33		
0.783	34								
0.729	35								
0.729	36								
0.722	37								
0.692	38								
0.774	39								
0.797	40								
0.727	41								
0.979	42								
קווי בניין, צפיפות, גובה וחניה לפי ת.ב.ע.מ			25	-	-	1.900	18	1906	בניין ציבור (2)
						2.318	19		
						5.008	20		
						0.176	49		
1 מקום חניה לכל דירה	2 עד	עד 2.5 יח' לדונם ברוטו	40	15	25	16.330	67	1906	מגורים א', שצ"פ (4)

חניה	מספר קומות	צפיפות	שטחי בניה מרביים למגרש			חלקה		גוש	אזור
			סה"כ מטר	קומה א' מטר	קומת קרקע מטר	שטח דונם	מס'		
-	2	-	196.8	98.4	98.4	5.708	ח"ח 24	1904	דרך קיימת, חניה ציבורית, מגרש מסחרי מיוחד (5)

3.1.10 הערות לטבלה:

- (1) בהתאם לתכנית מתאר 16/101/02/9
- (2) בהתאם לתכנית מתאר 101/02/9
- (3) בהתאם לתשי"צ 5-39-28, ולתכנית מתאר 16/101/02/9
- (4) זכויות הבניה נגזרו מזכויות הבניה למגורים א', ללא חלוקות משנה רשומות.
- (5) בהתאם לתב"ע 4/101/02/09. שטח המגרש "מסחרי מיוחד" 164 מטר.

3.1.11 טבלת זכויות בניה למצב מוצע:

קוי בניין			מספר יחידות דיור	מספר קומות מעל לקרקע מתחת לקרקע	שטחי בניה מרביים למגרש				מגרש		גודל מגרש מינימלי מ"ר	אזור		
אחורי	צידי	קדמי			ת כ ס י ת מ"ר	סה"כ מ"ר	מיקום / מטרות			שטח דונם			מס' מ"ר	
							סה"כ מ"ר	שרות מ"ר	עקרי מ"ר					מיקום על קרקעית קרקעית
כמסומן בתשריט	--	--	2	$\frac{2}{1}$	300	529	$\frac{469}{60}$	$\frac{69}{- (1)}$	$\frac{400}{60}$	על קרקעית קרקעית	0.764	100	400	מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף
											0.714	101		
											0.717	102		
											0.726	103		
											0.719	104		
											0.763	105		
											0.553	106		
											0.611	107		
											0.811	108		
											0.779	109		
											0.737	110		
											0.740	111		
											0.763	112		
											0.715	113		
											0.686	114		
											0.734	115		
											0.807	116		
											0.629	117		
											0.637	118		
											0.661	119		
											0.799	120		
											0.892	121		
											0.841	122		
											0.783	123		
											0.762	124		
											0.760	125		
0.758	126													
0.471	127													
0.880	128													
0.912	129													
1.074	130													
0.817	131													
0.696	132													
0.564	133													
0.879	134													
0.568	135													
0.933	136													
0.571	137													
0.687	138													
0.722	139													
0.744	140													
0.780	141													
0.729	142													
0.729	143													
0.692	144													
0.727	145													
0.571	146													
0.530	147													

קוי בניין			מספר יחידות דיור	מספר קומות מעל לקרקע מתחת לקרקע	שטחי בניה מרביים למגרש				מגרש		גודל מגרש מינימלי מ"ר	אזור	
אחורי	צידי	קדמי			ת כ ס י ת מ"ר	סה"כ מ"ר	מיקום / מטרות			שטח דונם			מס'
							סה"כ מ"ר	שרות מ"ר	עקרי מ"ר				
כמסומן בתשריט			2	$\frac{2}{1}$	300	529	$\frac{469}{60}$	$\frac{69}{-}$ (1)	$\frac{400}{60}$	על קרקעית קרקעי	0.439	148	(המשך) מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף
											0.556	149	
											0.787	150	
											0.772	151	
											0.711	152	
											0.860	153	
											0.421	154	
											0.979	155	
											0.402	156	
											0.842	157	
											0.504	158	
											0.513	159	
											0.956	160	
											0.761	161	
											0.797	163	
											0.550	164	
											0.984	165	
											1.066	166	
											0.744	167	
											0.729	168	
0.938	170												
0.587	171												
0.796	172												
0.994	173												
0.684	174												
0.772	175												
0.600	176												
0.774	177												
0.970	178												
0.664	179												
0.533	180												
0.771	181												
0.683	182												
0.719	183												
0.777	184												
0.708	185												
0.688	186												
0.599	187												
0.981	188												
1.006	189												
1.084	190												
1.066	191												
0.865	192												
0.900	193												
0.665	194												
0.940	195												
0.722	196												
1.024	197												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

קוי בניין	מספר יחידות דיור	מספר קומות מעל לקרקע מתחת לקרקע	שטחי בניה מרביים למגרש						מגרש		גודל מגרש מינימלי	אזור
			ת כ ס י ת	סה"כ מ"ר	מיקום / מטרות				שטח דונם	מס' דונם		
					סה"כ מ"ר	שרות מ"ר	עקרי מ"ר	מיקום על קרקעי תת קרקעי				
כמסומן בתשריט	2	$\frac{2}{1}$	300	529	$\frac{469}{60}$	$\frac{69}{-}$ (1)	$\frac{400}{60}$	על קרקעי תת קרקעי	0.969	198	400	(המשך) מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף
									0.660	199		
									0.646	200		
									0.664	201		
									0.983	202		
									0.848	203		
									0.760	204		
									0.775	205		
									0.568	206		
									0.698	207		
									0.527	208		
									0.569	209		
									0.724	210		
									0.712	211		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	0.901	212	---	---
									0.674	213		
									0.682	214		
									0.669	215		
									0.666	216		
									0.684	218		
									1.245	219		
									0.626	220		
									1.060	221		

קוי בניין	מספר יחידות דיור	מספר קומות מעל לקרקע מתחת לקרקע	שטחי בניה מרביים למגרש						מגרש		גודל מגרש מינימלי	אזור
			ת כ ס י ת	סה"כ מ"ר	מיקום / מטרות				שטח דונם	מס' דונם		
					סה"כ מ"ר	שרות מ"ר	עקרי מ"ר	מיקום על קרקעי תת קרקעי				
כמסומן בתשריט	1	$\frac{2}{1}$	150	264.5	$\frac{234.5}{30}$	$\frac{34.5}{-}$ (1)	$\frac{200}{30}$	על קרקעי תת קרקעי	0.508	162	414	מגורים א' חד משפחתי
									0.414	217		
כמסומן בתשריט	3	$\frac{2}{1}$	450	793.5	$\frac{703.5}{90}$	$\frac{103.5}{-}$ (1)	$\frac{600}{90}$	על קרקעי תת קרקעי	1.118	169	1,118	מגורים א' טורי
ללא זכויות בנייה (ראה/י סעיף 3.1.1)									0.027	222	27	מגורים א' מגרש להשלמה
									0.050	223		

קוי בניין	מספר יחידות	מספר קומות מעל לקרקע ----- מתחת לקרקע	שטחי בניה מרביים למגרש						מגרש		גודל מגרש מינימלי מ"ר	אזור
			ת כ ס י ת מ"ר	סה"כ מ"ר	מיקום / מטרות				שטח מ"ר	מס' מ"ר		
					סה"כ מ"ר	שרות מ"ר	עקרי מ"ר	מיקום על קרקעית קרקעית				
כמסומן בתשריט	1	$\frac{2}{1}$	950	2,280	<u>1,900</u> 380	<u>570</u> 380	<u>1,330</u> -	על קרקעית קרקעית	1,900	400	791	מבני ציבור
			737	1,769	<u>1,474</u> 295	<u>443</u> 295	<u>1,031</u> -		1,474	401		
			5,154	12,369	<u>10,308</u> 2,061	<u>3,093</u> 2,061	<u>7,215</u> -		10,308	402		
			2,504	6,010	<u>5,008</u> 1,002	<u>1,503</u> 1,002	<u>3,505</u> -		5,008	403		
			1,159	2,782	<u>2,318</u> 464	<u>695</u> 464	<u>1,622</u> -		2,318	404		
			396	949	<u>791</u> 158	<u>238</u> 158	<u>553</u> -		791	405		
			3,710	8,905	<u>7,421</u> 1,484	<u>2,226</u> 1,484	<u>5,195</u> -		7,421	406		
			804	1,929	<u>1,608</u> 321	<u>483</u> 321	<u>1,125</u> -		1,608	407		
			ללא זכויות בנייה (ראה/י סעיף 3.1.3.3)							על קרקעית קרקעית		
כמסומן בתשריט	1	$\frac{2}{-}$	לפי תב"ע 4/101/02/09					154	300	154	שטח למסחר (2)	

3.1.12 הערות לטבלה:

- (1) שטחי שירות ליחידת מגורים אחת כוללים: 12 מ"ר מחסן + 15 מ"ר חניה מקורה + 7.5 מ"ר ממ"ד וקירותיו.
(2) לפי תב"ע 4/101/02/09.

3.2 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 3.2.1 שטחי בניה
- 3.2.1.1 לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.
- 3.2.2 קומות
- 3.2.2.1 מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בטבלת זכויות הבניה, מספר הקומות מעל לקרקע כולל את קומת הקרקע.
- 3.2.2.2 מספר הקומות במבני ציבור אינו כולל חדרי מכונות למעליות על הגג וחדרי מדרגות עליה לגג.
- 3.2.3 גגות
- 3.2.3.1 כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
- 3.2.3.2 לא תותר התקנת דודי שמש ו/או כל מתקן אחר הבולט מגג הבניין, למעט ארובה.
- 3.2.3.3 גגות משופעים: שיפוע הגג יהיה בשיפוע שבין 40% ל- 50%. יותר שימוש ברעפי חמר בגוון בהיר (אפור, בז', חרדל), או בגוון אדום.
- 3.2.3.4 גגות שטוחים: גגות שטוחים ירוצפו.
- 3.2.3.5 לא יותר שילוב בין גג שטוח ובין גג משופע, אלא כאשר מדובר בתוספת למבנה קיים, או בשיפוץ, ויהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. כאשר מדובר בהיתר למבנה חדש, או לאחר הריסה, סוג הגג (שטוח או משופע), ייקבע לפי מגיש הבקשה הראשון מבין יחידות הדיור באותו המגרש.
- 3.2.3.6 לא יותרו חדרי יציאה ו/או פתחי יציאה מתוך המבנה אל כל גג שטוח אשר מעל לקומה הראשונה. יותרו יציאות לגג שטוח אשר מעל לקומת הקרקע.
- 3.2.4 חומרי גמר
- 3.2.4.1 ביצוע עבודות גמר יעשה בחומרי גמר מעולים, ובאישור מהנדס העיר.
- 3.2.4.2 למבני מגורים: יותר גמר טיח מוחלק בשני הכיוונים (אסור טיח שפריץ) או אבן בגוון בז', ובתנאי שהגמר יהיה אחיד למבנה כולו.
- 3.2.4.3 למבנים שאינם מבני מגורים: יותר גמר בציפוי אבן טבעית בלבד.
- 3.2.4.4 תנאי למתן היתר לתוספת בניה, יהיה חידוש כל חזיתות המבנה. חידוש חזיתות המבנה הקיים וגמר תוספות הבניה יבוצעו מגמר טיח מוחלק בשני הכיוונים (אסור טיח שפריץ) או אבן בגוון בז', ובתנאי שהגמר יהיה אחיד למבנה כולו.
- 3.2.5 מערכת חימום מים סולרית
- 3.2.5.1 הקולטים ודודי השמש המוצבים על גגות המבנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג... הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים ואת הדוודים, ויהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. בגגות משופעים יוסתרו מיכלי המים בחלל הגג וקולט השמש ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.
- 3.2.5.2 היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת סולרית בבניין, הכוללת את קולטי השמש, את מיכל המים ואת מסתור הקולטים.
- 3.2.6 מתקני ומערכות מיזוג
- 3.2.6.1 מערכת מתקני הקירור והמיזוג תותקן כך שלא תיווצר הפרעה למבנה השכן.
- 3.2.6.2 מערכת מתקני הקירור והמיזוג תותקן במרחק של לפחות 3 מטר מגבולות המגרש, ומגבול הנכס השכן בנכסים הדו-משפחתיים.
- 3.2.6.3 לא יותר שימוש במתקנים שאינם ביתיים באזורי המגורים
- 3.2.6.4 מערכת מתקני הקירור שתמוקם על גג המבנה, תתוכנן כחלק אינטגרלי מתכנית הגג. הפתרון התכנוני יסתיר את מתקני הקירור, ויהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר.
- 3.2.6.5 היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה מערכת מתקני הקירור בבניין כולו.
- 3.2.7 אנטנות וצלחות לוויינים
- 3.2.7.1 לכל בנין, או לכל יחידת דיור, תותקן אנטנה אחת לרדיו ולטלביזיה. כמו כן יסומן מיקום צלחת הלווין לשידורי טלביזיה. מיקומם וסימונם בתכנית טעון אישור מהנדס העיר.
- 3.2.7.2 אנטנות סלולריות יותרו במגרשים ציבוריים בלבד, ולאחר אישור מהנדס העיר.
- 3.2.8 שלטים מסחריים
- 3.2.8.1 כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.

3.3 הנחיות כלליות לפיתוח בשטח התכנית:

- 3.3.1 כל עבודות הפיתוח, הגיגון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית סלילה, פיתוח ובינוי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 3.3.2 גדרות בקו קדמי, גדרות הגובלות בשטחים ציבוריים, גדרות הפונות לדרכים ו/או שבילים: יבנו בגובה מקסימום 1.20 מטר מעל לכביש, מדוד מציר הכביש בנקודה הנמוכה ממול המגרש, ויהיו בקו מפולס רצוף אחד. הגדרות תהיינה בנויות בגמר אבן טבעית עם אבן קופינג בעובי 5 ס"מ לפחות, ותותר מעליהן גדרות סבכה מקצועיות או עץ. במבנה הגדרות ישולבו מוצאי מערך התשתיות בפילרים בבטון ו/או בפילרים מחופים אבן. שערי הכניסה לבית ולרכב, לא יפתחו לכיוון הרחוב, וגובהם יהיה כגובה הגדרות הסמוכות. על יד שער הבית יוקם שלט מואר במידות 20/40 ס"מ, עליו יהיה כתוב שם הרחוב ומס' הבית. השלט יחובר למערכת החשמל של הבית.
- 3.3.3 גדרות בקו צידי: יבנו גדרות בין מגרשים גובלים, הגדרות יבנו כך שציר מרכז הגדר יהיה על גבול המגרש בהסכמת שני המגרשים הסמוכים ובחתימתם על הבקשה להיתר, ללא הסכמת בעל המגרש הסמוך, ייבנה הקיר בגבולות המגרש.
- הגדרות יבנו בגובה מקסימום 2.10 מטר מעל למגרש הנמוך (מדוד מגובה 0.00 של המגרש הנמוך) ולא יפחתו מגובה 1.10 מצד החצר הגבוהה, ויהיו בקו מפולס רצוף אחד. בקטע החיבור בין גדר צדדית לגדר קדמית, תהיה הגדר בגובה הגדר הקדמית. הגדרות תהיינה בנויות בגמר טיח או אבן, ותותר מעליהן גדרות סבכה מקצועיות או עץ.
- 3.3.4 קירות תומכים: הקירות יהיו בנויים בגמר טיח או אבן, ויתקיימו בהן ההנחיות הרלוונטיות לגדרות בקו צידי או קדמי.
- 3.3.5 פתחי הניקוז לגדרות ולקירות תומכים: ימוקמו בגובה 20 ס"מ מפני הקרקע.
- 3.3.6 פיתוח המגרשים יכלול נטיעת עצים בוגרים בכמות של 4 עצים לדונם, ולפחות 2 עצים בחלקה, עץ קיים שישמר, ייגרע ממניין העצים הבוגרים שיש לטעת.
- 3.3.7 לא תותר עקירת כל עץ בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס העיר.
- 3.3.8 פיתוח כל שטחי החניה יהיה בריצוף בלבד, ויהיו משולבים בעצים, גיגון, השקיה ואיי הפרדה, ו/או מדרכות.

3.4 הנחיות כלליות למערכות תשתית (חשמל ומערכות מתח נמוך, מים, ביוב, ניקוח, פינוי אשפה ואספקת גז) בשטח התכנית:

- 3.4.1 כל עבודות התשתית בשטח התכנית, יבוצעו בהתאם לתכניות תשתית, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 3.4.2 בכל תחום התכנית, תותר זכות מעבר למערכות תשתית בין מגרשים סמוכים.
- 3.4.3 מגרשים חדשים בשטח התכנית: כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות.
- 3.4.4 מגרשים קיימים בשטח התכנית: יבוצעו שינויים בתשתיות קיימות באם יידרש, וכפי שיתואם עם הרשות המקומית ושאר הגורמים הנוגעים בדבר.
- 3.4.5 חשמל ומערכות מתח נמוך:

3.4.5.1 תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22/33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. מעבר לרשום לעיל, יש להתייחס לפרוזדורי ח"ח המאושרים אשר הבנייה בתחום הפרוזדור אסורה. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, וחניה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל **במתחים עליון ועל** תהיה עילית. רשת החשמל **במתחים גבוה ונמוך** כולל החיבורים למבנים החדשים, תהיה תת-קרקעית. רשתות החשמל **מתח גבוה ונמוך** בשולי השכונה הקיימות עיליות יישארו ללא שינויים מהותיים.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בשצפ"ים, או בתחום מגרש למבנה ציבורי, כפי שיתואם ויאושר ע"י הרשות המקומית. עיצוב התחנות לפי תאום עם אדריכל/מהנדס הרשות, אדריכל נוף וגורמי ח"ח. כמות ומיקום השנאים ותחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל.

במבני ציבור ומבנים מסחריים היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על-ידי חברת החשמל, מקומות מתאימים (חדרים לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה בתנאים שיקבעו על-ידי חברת החשמל, בתאום עם הרשות המקומית.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.

תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת החשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד.

פילרים לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.

במעברי כבישים כבלי חברת החשמל במתח גבוה ונמוך יעברו בתוך צנרת עמידה בלחץ לפי סטנדרט חברת החשמל לישראל.

ג. תשתיות חברת החשמל חל"ב:

1. במגרשים החדשים לבנייה צמודת קרקע יוזנו הבתים ע"י כבל תת קרקעי מהמונים אשר יותקנו בקו הגדר בגומחה.
2. הכבל אשר יוצא מהמונה יעבור בשטח הפרטי של הדייר המוזן מהמונה. אין להעביר כבל פרטי בשטח ציבורי או בשטח פרטי אחר (של דייר אחר).

3.4.5.2 מערכות מתח נמוך

א. תשתיות חברת בזק

1. תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5. (תקן עובי דופן/קוטר הצנרת).
2. גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגוב.
3. יותקנו לוחות סעף ולוחות פילרים לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר לפי תאום עם מנהל הנדסה ובאישור גורמי בזק.
4. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חב' בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.

ב. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

1. תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.
2. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
3. בבנייה צמודת קרקע ייבנו גומחות להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חב' הטל"כ.
4. יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.

3.4.5.3 תאורת רחובות/שצפ"ים

- א. מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון המפורט ובתאום עם הרשות.
- ב. סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון המפורט עם הרשות.
- ג. מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות.
- ד. הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חיישני אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות.
- ה. יש להמיר התאורה על רשת ח"ח בשולי המתחם, למערכת תאורה עצמאית הכוללת יסודות, כבלים, עמודים ופנסים לתאורת המערכת הכללית למתחם.

3.4.5.4 תאורת שילוט

- א. תאורת שילוט הרחובות ועיצוב השילוט יקבעו בתאום עם הרשות.
- ב. הזנת המערכת תהיה ממערכת תאורת הרחובות.

3.4.5.5 אנטנות

- א. אנטנות טלפונים סולריים יותקנו על-פי תמ"א 36 או כל דין אחר אשר יהיה בתוקף עד אישור הפרוגרמה.
- ב. אנטנות/ צלחות קליטת שידורי טלביזיה ימוקמו על הגג, כך שיענו לדרישות המערכת לקליטה טובה ללא הפרעות ומנגד יהיו מוסתרים על הגג לפי הנחיות ספקי המערכות בתאום עם גורמי התכנון מח' ההנדסה ברשות.

3.4.5.6 תאורת מבנה ציבור

בתכנון מבני הציבור, פסלים ועוד, יש להתקין תאורת הצפה אל המבנים או תאורה ייעודית לפי הנחיות מח' ההנדסה ברשות, ולפי ייעוד המבנה.

3.4.5.7 מיקום גומחות ופילרים

מיקום גומחות ופילרים יתוכננו כך שלא יהיו בחזית המגרשים אלא מוכנסים אל תוך המגרש על פי פתרונות אשר יוגשו לאישור מח' ההנדסה ברשות.

3.4.5.8 פינוי והעתקת קווי חשמל ותקשורת

בשטח המיועד לעיבוי ותוספת יח"ד ישנם תשתיות של מערכות חשמל ותקשורת בזק וטל"כ ואשר מותקנים ברשתות, תוואים עיליים ותשתיות תת-קרקעיות. המבנים הקיימים מוזנים דרך אותן המערכות ואשר על הגורם המפנה / בונה לייצור קשר עם גורמי ח"ח בזק וטל"כ לשם קביעת התוואים, השיטה למתן פתרונות חלופיים ובחלקם זמניים הן למבנה שיוקם והן למבנים שיפוננו ולשאר המבנים הנותרים במקומם – יש לאפשר לדיירים הנותרים בשלבי הביצוע השונים לקבל את כל השירותים הנדרשים גם אם הדבר יחייב את הרשויות הנדונות לבצע מעקפים, תשתיות וכבילה חדשים בחלקים שונים.

3.4.5.9 הכנת תשתית לחשמל ולטלפון למבנים קיימים

- ההזנות העיליות לחשמל ולטלפון לבתים הקיימים יוחלפו בתשתיות תת-קרקעיות אשר יוכנו במסגרת העבודה, וכוללים:
- א. צנרת תת-קרקעית מהפילרים/עמודי ח"ח עד למיקום פילר מונים אשר ימוקם ויתואם עם גורמי ח"ח.
- ב. צנרת תת-קרקעית בין ארונות חברת הבזק לארונות החלוקה לבתים.
- ג. התקנת עמודי עץ בסמוך לפילרים לדיירים שיישארו בתשתית עילית בין הפילר לבין הבית הן לחשמל והן לטלפון.

3.4.5.10 החלפת תאורת כבישים קיימת

- א. תאורת רחוב הקיימת על עמודי חברת החשמל, תנותק ותפורק במסגרת הורדת רשת מ.נ. של חברת החשמל. כתאורה חלופית יבוצעו תשתיות תת-קרקעיות לעמודי תאורה בגבהים שונים ולפי דגמים אשר יתואמו עם גורמי ההנדסה ברשות.
- ב. העבודה תכלול מרכזיות תאורה לפי התכנון.
- ג. מיקום עמודי התאורה והמרכזייה יתואמו במסגרת תאום-מערכות.

3.4.6 פינוי אשפה:

3.4.6.1 על פי הנחיות הרשות המקומית.

3.4.7 אספקת גז:

3.4.7.1 ביחידות המגורים: בלוני גז ביתיים ישולבו בתכנון ויוסותרו מהחזית.

3.4.7.2 במבנים שאינם למגורים: מערכת אספקת גז תהיה תת-קרקעית.

- 3.4.8 אספקת מים :
- 3.4.8.1 אספקת מים למגרשים תהיה מקוים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
- 3.4.8.2 כל מגרש יקבל חיבור מים עירוני.
- 3.4.8.3 חיבור המים העירוני יהיה עד גבול המגרש ויסתיים במונה מים. מיקום המונה יקבע עפ"י הנחיות העירייה.
- 3.4.8.4 בחיבורי מים להשקיה או חיבור בין רשת מי שתייה לרשת השקיה יותקן מז"ח (מונע זרימה חוזרת).
- 3.4.8.5 תבוצע הפרדה מליאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.
- 3.4.9 ביוב :
- 3.4.9.1 חיבורי ביוב למגרשים יינתנו מקוים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
- 3.4.9.2 כל מגרש יקבל חיבור ביוב עירוני או יותר בהתאם לגודל המגרש וטופוגרפיה במגרש.
- 3.4.9.3 חיבורי הביוב יינתנו בגבול המגרש.
- 3.4.9.4 יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתוך מגרשים פרטיים או ציבוריים אם הדבר נדרש לצורך מתן חיבור ביוב למגרש אשר אינו יכול להתחבר גרביטציונית לקו ביוב העירוני בגבול המגרש.
- 3.4.9.5 קו ביוב ציבורי שיעבור בתוך מגרש פרטי יהיה מחוץ לקו הבניין ותובטח אפשרות גישה לטיפול בו ע"י העירייה.
- 3.4.9.6 לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר במגרש נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.
- 3.4.9.7 במידה ולא ניתן לעבור דרך מגרש פרטי או ציבורי עם קו ביוב ציבורי מסיבה כלשהי רום הפיתוח יוגבה כך שיותאם לדרישות סעיף 3.7.9.6.
- 3.4.10 קולחים :
- 3.4.10.1 תורשה השקיה בקולחים בשטחי גינון ציבוריים המוחזקים ע"י חב' הנטיעות העירונית מותנה באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, העירייה וכל גורם רלוונטי אחר.
- 3.4.10.2 איכות הקולחים שישמשו להשקיה תותאם לדרישות המפורטות ב"כללים להשקיית גינות ציבוריות בקולחים מטהרים" בהוצאת משרד הבריאות לפי עדכון אחרון ידוע. ההשקיה בקולחים בשטחי גינון ציבוריים תאושר רק עבור קולחים באיכות השקיה בלתי מוגבלת הכוללים טיפול שלישוני ולאחר שכל יתר הביטחונות למניעת זיהום קווי אספקת מים ומקורות מים יישמרו.
- 3.4.10.3 רשת השקיה בקולחים תתוכנן בהתאם להנחיות "כלליים להשקיית גינות ציבוריות בקולחים מטהרים" עדכון אחרון; כולל מניעת חיבורי כלאים (חיבורים צולבים) מרחקי מינימום ממגורים וקווי מים לשתייה, אמצעים למניעת שתייה מקרית, צבע צנרת, סימון צנרת, שילוט שטחים מושקים בקולחים וכו'.
- 3.4.10.4 צנרת מי הקולחים תהיה בצבע אדום ועליה יוטבע לכל אורכה כיתוב "מי ביוב - לא לשתייה". בנוסף, צנרת ההשקיה תסומן בסרט אדום עליה מודפס אותו כיתוב אשר יונח בחפירה 20 ס"מ מעל צינור ההשקיה.
- 3.4.11 ניקוז :
- 3.4.11.1 בכל תחום התכנית, יותר ניקוז מי נגר עילי בין מגרש פרטי למגרש פרטי סמוך.

3.5 תנאים למתן היתר בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, וע"פ התנאים הבאים:

- 3.5.1 לכל בניה ותוספת בניה בתחום התכנית יידרש היתר בניה.
- 3.5.2 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל הרובע, באחריות החברה המפתחת, לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
 - 3.5.2.1 תכנית תנועה ותחבורה.
 - 3.5.2.2 תוכנית תשתיות מים וביוב.
 - 3.5.2.3 תכנית ניקוז כללית, כולל קביעת גובה 0.00 לכל מבנה בתחום התכנית.
 - 3.5.2.4 תוכנית אספקת החשמל, התקשורת וטל"כ.
 - 3.5.2.5 תכנית סלילה ועבודות עפר.
 - 3.5.2.6 תכנית גינון ונוף לרבות גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, ריצוף וכד'.
 - 3.5.2.7 תכנית פיתוח לרבות גישות, שטח חניה, גדרות, סידורי אשפה.
 - 3.5.2.8 הנחיות פיתוח לרבות פרטי גדרות וחזיתות גדרות, פרטי קירוי חניה, ופרטים עקרוניים כנדרש ע"י הועדה המקומית.
- 3.5.3 תנאי למתן היתר בניה למגרשים החדשים שבתחום התכנית, יהא הפעלת מכון טיהור שפכים חדש כנדרש.
- 3.5.4 היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד עם עבודות הבניה והפיתוח.
- 3.5.5 כתנאי למתן היתר בניה למגרשים הגובלים לכל אורך דרך הדרום בתחום התכנית, יהא הקמה בפועל של הקיר האקוסטי לאורך דרך הדרום, וכפי ההנחיות. במגרשים המיועדים לבנייני ציבור מס' 401 ו 402, תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע מיגונים למניעת רעש, רעידות, והשפעות אלקטרומגנטיות מהרכבת, על ידי מגיש התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 3.5.6 היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תכניות תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.
- 3.5.7 כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, הבקשה להיתר בניה תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי התכנית מתחייבים לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה.
- 3.5.8 כתנאי למתן היתר בניה לכל עבודת פיתוח, גינון ונטיעות בשטחים הציבוריים, תוכן תכנית סלילה, פיתוח ובינוי מפורטת לחלקה כולה, בקנה מידה 1:100.
- 3.5.9 תנאי למתן היתר בניה למבנה שאינו מבנה מגורים יהיה אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. המראה החיצוני, צורתו, תכנונו, וחומרי הגמר של כל מבנה יהיה כפוף לאישור הועדה המקומית, הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
- 3.5.10 תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים יהיה אישור המראה החיצוני, צורתו, תכנונו, וחומרי הגמר של כל מבנה, על ידי הועדה המקומית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו בבקשה להיתר בניה השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
- 3.5.11 תנאי למתן היתר בניה לבנייני ציבור הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
- 3.5.12 היתרי בנייה לשטח למסחר ואזור לבנייני ציבור יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 3.5.13 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינאי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינאי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 3.5.14 כתנאי למתן היתר בניה, יהרסו מבנים כמוגדר בקריטריונים בסעיף "מבנים, מבנים ארעיים וגדרות להריסה". הבקשה להיתר בניה תכלול שלביות לביצוע ההריסה. הריסה או פירוק של מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- 3.5.15 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
- 3.5.16 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח מפורטת לחלקה כולה, בקנה מידה 1:100.

- 3.5.17 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית ניקוז מפורטת לחלקה כולה, בקנה מידה 1:100.
- 3.5.18 כתנאי למתן היתר בניה למסחר במגרש 300, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
- 3.5.19 כתנאי למתן היתר בניה, תוצג חזית המבנה לחניה מקורה, בקנה מידה 1:50, ויכללו הגדרות מחייבות בעניין שער הכניסה לחניה, סוג השער ופרטים אופייניים. החניה תוכל להיות אחת משני טיפוסים: החניה המפורטים:
- טיפוס א': חניה מקורה שהינה חלק בלתי נפרד מהבניה והיא כלולה במבנה העיקרי.
- טיפוס ב': חניה מקורה שהינה נפרדת או מחוברת למבנה העיקרי, והיא בקו בניין 1.5 מטר מגבול המגרש לכיוון כביש הגישה, ובקו בניין 0 לכיוון המגרש השכן. חניה זו תהיה מבטון או מבטון משולב במשרביה, יותר קירוי קל מעליה, והיא תנוקז לתוך המגרש.

3.6 מבנים, מבנים ארעיים וגדרות להריסה:

- 3.6.1 המבנים והמבנים הארעיים המסומנים בתשריט, וכן הגדרות הנלוות אליהם מיועדים להריסה לפי הנחיות מסמך זה.
- 3.6.2 מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש הריסת מבנים נוספים, בשטח התכנית.
- 3.6.3 ההריסה תתבצע על ידי מגישי התכניות להיתר בניה, על אחריותם ועל חשבונם, הכל לפי שלביות ביצוע ההריסה המוגדרת בתנאים למתן היתר בניה.
- 3.6.4 בתכנית זו על נספחיה, קיימת הבחנה בין שני סוגים של מבנים, מבנים ארעיים וגדרות להריסה (שייקראו להלן "אלמנטים בנויים"):

- 3.6.4.1 אלמנטים בנויים 2 - להריסה:
אלמנטים בנויים קיימים החורגים מקווי המגרש כפי שמסומן בתשריט בצבע צהוב:
 לא ייהרסו כתנאי לקבלת מתן היתר בניה, כאשר היתר הבניה המבוקש הוא למטרות: תוספת שטחים למבנה קיים, שיפוץ ושיקום. כל היתר בניה למטרה אחרת יחייב את הריסתם כתנאי למתן היתר. מבנים שניבנו בהיתר כדין לא ייהרסו.

- 3.6.4.2 אלמנטים בנויים 3 - להריסה:
אלמנטים בנויים קיימים החורגים מקווי המגרש, וכן אלמנטים נוספים כפי שמסומן בתשריט במסגרת בצבע כתום בהיר:
 ייהרסו כתנאי לקבלת מתן היתר בניה. מבנים שניבנו בהיתר כדין לא ייהרסו.

3.7 הנחיות לרישום בפנקסי המקרקעין:

עם אישור התכנית, יכינו בעלי החלקות המיועדות לפיצול תשריטים לצרכי רישום שבהם יסומנו המגרשים החדשים בהתאם לתכנית. תשריטים אלה, כשהם מאושרים ע"י יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת כמתאימים לתכנית וככשרים לרישום בהתאם לפקודת המדידות, יוגשו לרשם המקרקעין לרישום על ידי הבעלים ועל חשבונם.

3.8 הפקעות:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

3.9 שלבי ביצוע התוכנית:

3.9.1 התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום מתן התוקף לתכנית זו.

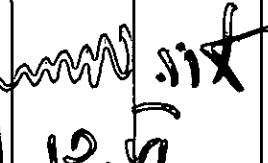
3.10 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.11 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, אלא אם אושר אחרת על ידי הגורמים המוסמכים.

פרק 4 - חתימות

תאריך	חתימה	כתובת	שם	
			מנהל מקרקעי ישראל ואחרים	בעל הקרקע
	21-06-2009		מנהל מקרקעי ישראל ואחרים	זמי ומגישי התכנית
 ת.ח.כ. 9999	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' מי נפתוח 34א' - ליפתא, ירושלים 95863 טל. 02-5378077	אדריכל אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם תכנית או לכל בן עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועמ"י כל יזם למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נזשה או זיעשה עי' דינו הסכם

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחמתנו על הנכס מכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכויותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועמ"י כל יזם.
עמליה אברמוביץ מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

תאריך: _____
 מס' תעודת זהות: 1905
 מס' תעודת זהות: 411010249
 הועדה המבטלת לרשמי ולמנהל החליטה
 ביום 16/6/08 לאשר את תוכנית
 מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס, 411010249
 כורסמה בילקוט הכרסומים מס. _____
 מיום _____