

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

תקנון

תכנית מתאר מפורטת מס' : 164/02/18

אזור המחנות הצבאיים – קריית מלאכי

שינוי לתכנית מתאר באר טוביה מס' 101/02/8 ולתוכנית מס' 15/101/02/8

התכנית תואמת לתכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/ 14/4 (שינוי מס' 61)

מחוז	דרום
מקום	קריית מלאכי
גוש	312 , 311
היזום	משרד הבינוי והשיכון, הלל 23 ירושלים.
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל, שערי העיר, יפו 216 ת.ד. 36259 ירושלים.
המתכנן	פטר סובל אדריכל מס' רשיון: , 10556, הרב מלצר 8 רחובות.
תאריך	28.11.12

מ ב א

- 1 - השכונה מתוכננת בשטח מחנה צבאי קיים הנועד לפינוי. לאור פינוי המחנה תתאפשר הקמתה של שכונת מגורים חדשה כהמשך ישיר למרקם העירוני הקיים של קריית מלאכי, דבר שיאפשר לה להתפתח בכיוון דרום מערב. השכונה החדשה תשלב בניה נמוכה וגבוהה ותציע מגוון של סוגי מגורים מוקפים אזורים ירוקים. השכונה מתוכננת באופן המייצר המשכיות אורבנית עם העיר הקיימת ועם שכונות העתידות להתווסף אליה יחד עם זאת היא אמורה לספק סביבה איכותית ייחודית עם מאפיינים סגוליים המייחדים אותה.
- 2 - התכנית מציעה שכונה המשתרעת על 410.616 דונם ובתחומה - 1755 יחידות דיור חלקן בבניה צמודת קרקע וחלקן בבניה רוויה. כמו כן, מציעה התכנית בלב השכונה פארק ליניארי המחבר את הטיילת העירונית שלאורך כביש 3 אל תוך שכונה, לאורך הפארק יוקמו בנייני הציבור, מרכז מסחרי שכונתי, בתי ספר, מגורים וטיילות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- 3 - בניצב לפארק הליניארי שחוצה אותו מתוכנן רחובה הראשי של השכונה כך, שמבחינה אורבנית נוצר מרכז שכונתי בהצטלבות שבין הטיילת "הוותיקה" לרחוב הראשי ומבחינה תחבורתית נוצר רצף עירוני עם רחובה הראשי הקיים של קריית מלאכי - רחוב ז'בוטינסקי וכך נוצר קשר בין שני מרכזים ומתאפשרת גישה נוחה וישירה מהשכונה למרכז העיר ולשאר חלקי העיר, בצד הדרום מהשכונה.
- 4 - בצד המערבי של השכונה מתחבר הרחוב הראשי של השכונה לכביש הראשי של כפר ורבורג ולכביש העוקף של קריית מלאכי ובצד הצפון מזרחי מתוכנן קשר מוטורי וקשר להולכי רגל עם שכונת גיבשטיין האמורה להיבנות בעתיד.
- 5 - בנוי השכונה תלוי בקצב פינויו של המחנה הצבאי, לכן מתוכננת זו גם כן להיבנות בשלבים כאשר כל שלב מאורגן סביב גרעין פעילות משנה המאפשר לו עצמאות כך שברבות הימים בעת השלמת בניה השכונה כולה ייווצר רצף של שצ"פים, חללים ירוקים, שבילים להולכי רגל וכמובן חיבור של הטייל המרכזית. אופי הבנוי בכל מגרש נגזר מתוך ניתוח הסיטואציה האורבנית של כל מגרש תוך שימת דגש הן על ההיבט הפונקציונלי והן על ההיבט האסטטי. היבט חשוב נוסף בקביעת אופי הבנוי הוא יצירת יחסי גומלין באופן שנוצרת השלמה הדדית בין הבניה צמודת הקרקע לבניה הרוויה.

מחוז דרום
עיריית קריית מלאכי
מרחב תכנון מקומי קריית מלאכי

תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' 164/02/18

- 1 - **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' : 164/02/18
- 2 - **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
- א - תקנון (34 דפים של הוראות בכתב להלן : הוראות התכנית).
 - ב - תשריט' ב-ק"מ 1:1250 (להלן התשריט) גליון אחד.
 - ג - נספח בינוי ופיתוח ב-ק"מ 1:1250 וב - ק"מ 1:500 הכולל 5 גיליונות. (נספח מס' 1)
 - ד - תוכנית פיתוח בק"מ 1:1250 כולל גליון אחד.
 - ה - חתכים בק"מ 1:250 הכוללים 5 גיליונות.
 - ו - מיפוי עצים קיימים בק"מ 1:2500 הכולל גליון אחד.
 - ז - חוברת הנחיות למגרשים פרטיים (נספח מס' 5).
 - ח - חוברת הנחיות לשצ"פים, מבני ציבור ומדרכות.
 - ט - תנועה וחניה בק"מ 1:1250 הכולל גליון אחד.
 - י - ביוב ומים בק"מ 1:1000, בק"מ 1:500 ובק"מ 1:100 הכולל 7 גיליונות.
 - כ - ניקוז בק"מ 1:500, וק"מ 1:10,000 ובק"מ 1:1250 הכולל 6 גיליונות.
 - כא - דו"ח סביבתי הכולל חוות דעת סביבתית, זיהום קרקע (Phase I), והשלמות לבדיקת רעש. (נספח מס' 10)
 - כב - נספח לחידוש עירוני. (נספח מס' 11).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
- 3 - **ציונים בתשריט :** כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
- 4 - **שטח התכנית :** 410.616 דונם.
- 5 - **המקום :** קריית מלאכי – השטח הידוע כמחנה צבאי. השטח גובל עם: רח' הורוביץ בצפון מזרח, שכונת גיבשטיין בצפון מערב, טיילת לאורך כביש מס' 3 (הדרך לאשקלון) בדרום מזרח והכביש העוקף קריית מלאכי (צמוד למושב כפר ורבורג) דרום מערב.

גושים וחלקות :
גוש 311 חלקות : 85, 162 חלקי חלקות :

גוש 312 חלקי חלקות: 2

6 - מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים חדשה על אזור המחנה הצבאי בקרית מלאכי הכוללת כ- 1755 יח"ד כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, בנייני ציבור, אזור מסחרי, שצ"פ ודרכים.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים, למבני ציבור ולמסחר.
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות וגובה המרבי למבנים.
- ד. קביעת קווי בניין מרביים לבינוי המוצע.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הוראות כלליות לתשתיות.
- ז. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

7 - יחס בין תוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר באר- טוביה מס 101/02/8 בשטחים הכוללים בגבולות תוכנית זו ותואמת לתמ"מ 61/14/4.

8 - אזור מגורים א':

- א - באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בנות עד 2 קומות מגורים במגרשים לבניית 8 - 2 יחידות דיור במגרש. יחידות הדיור תבנינה כבתים טוריים בעלי קיר משותף עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ 1:500
- ב - מספר קומות וגובה מבנים:
 - ב (1) באזור מגורים זה תותר בניית בתים בגובה 2 קומות בעלי גג שטוח. גובה מרבי כולל מעקות בנויים, יהיה עד 8.5 מ' כולל כרכובים. המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובע.
 - ב (2) תותר בניית מרתף בתוך הקונטור של קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא כניסה מתוך הבית בלבד. במידה והממ"ד ימוקם במרתף, ניתן יהיה להוסיף את שטח הממ"ד לשטחי השרות המותרים במרתף. בכל מקרה שטח השרות לא יחרוג מסה"כ שטחי השרות המותרים. תותאם המערכת הסניטרית למערכת הביוב הציבורי המתוכנן.
 - ב (3) חלונות המרתף על פי הנחיות הועדה המקומית.
- ג - שער כניסה לרכב וכן שער כניסה רגלית יקבעו לאורך החזית אל הרחוב בצמוד לקו מגרש צידי.

ד - שער הכניסה הרגלית ושער כניסה לרכב יתוכננו ברצף אחד (ללא הפרדות בנויות) ובאורך שלא יעלה על 4.50 מטר בצמוד לקו מגרש צידי או בהמשך למתקן טכני. בקומת הקרקע, חזית הבית על קו בניין 0 לא תפחת מ-30% מאורך חזית המגרש לרחוב ותיבנה במקשה אחת.

ה (1) שער הכניסה הרגלית, שער הכניסה לחניה יהיו בנסיגה מקו הבניין הקדמי המחייב, על מנת לאפשר פתיחתם החוצה.

ה (2) יתרת החזית אל הרחוב תיבנה כקיר בנוי במישור אחד עם חזית הבית (קרי קו בניין 0) אשר יצבע בצבע זהה לחזית הבית, גבהו לא יפחת מ-1.8 מ' ביחס למפלס 0.00 הקובע על הבית.

בקיר זה יותר לפתוח פתחים בתנאים הבאים:

ה(1.2) קו תחתון של הפתח לא ירד מתחת למפלס +0.8 מטר ביחס ל- 0.00 הקובע של הבית.

ה (2.2) קו עליון וצידי של הפתח ימוקם באופן המותר סביבו שוליים בנויים במידה שלא תפחת מ-0.3 מ'.

ה (3) ארונות חשמל ומתקנים טכניים שבחזית אל הרחוב יוטמעו בקירות המבנה או בקירות הפטיו (במידה ומתוכנן כזה הגובל בחזית לרחוב).

ו - בכל יחידה תותר חניה מקורה ובגובה שלא יעלה על 2.3 מ' נטו מפני מפלס החניה שטח זה מיועד לחניה בלבד וכלול בשטח השרות המותר.

ז - קירוי החנייה יהיה מחומר קל עם שיפוע מינימאלי כדי לאפשר ניקוז. הכיסוי יהיה שקוע במסגרת בגובה שלא יעלה על 30 ס"מ. מסגרת זו יכולה להבנות מעץ, פרופיל אלומיניום, ברזל או בטון. מסגרת זו יכולה להישען על קירות הבית והגדר או על עמודים. בכל מקרה הכיסוי לא יחרוג מתחום המסגרת.

ח - כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים מס' 18, 19 להלן.

ט - כל יחידת דיור תחויב בהקמת מחסן. המחסן יהיה צמוד לקו מגרש צידי בהמשך לחניה וישולב בקירות הבית בתוך קו בניין, גובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו והכניסה אליו תהיה מבחוץ או מהחניה ובשום מקרה לא מתוך הבית. לא תותר בניית מחסן נוסף בשטח המגרש.

י - תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שיהיו מוסתרים מהעין. קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה כיוונים.

מגרשים : 12, 9, 8, 5, 4, 1, 15, 38, 39, 44, 32,
A טיפוס טיפוס A . מכילים בניינים טיפוס A . 26, 25, 24, 21, 20, 19, 17, 16,

מגרשים : 13, 33, 43 מכילים בניינים טיפוס AI .

מגרשים : 23, 22, 18, 14, 11, 10, 7, 6, 3, 2, 41, 40, 36, 35, 31, 30, 34, 27, 46, 47, 48,
B טיפוס טיפוס B . 49, 50, 42, 45A, 45B, מכילים בניינים טיפוס B .

מגרשים : 29, 28 מכילים בניינים טיפוס C .

מגרש : 37 מכיל בניין טיפוס D .

על שטח מגורים ב' חלות ההוראות הבאות :

א - באזור זה תותר בניה של בניינים מדורגים/בניה רוויה.
הבניה באזורי מגורים אלו מאופיינת בבנייני קומות וכן בבניינים מתויבי דרוג (טיפוס A וטיפוס AI).

א (1) - בנייני טיפוס A ו-AI ידורגו לפחות 3 פעמים כך שכל דירוג יהיה בגובה של קומה אחת לפחות ובגודל של דירה אחת לפחות.

א (2) - בנייני טיפוס A במגרשים 1, 4, 5, 19, 20, 21 ידורגו כך שהחלק הגבוה של הדרוג פונה לטיילת לאורך כביש מס' 3 והצד הנמוך של הדרוג יפנה לצד הנגדי.

א (3) - בניינים טיפוס A במגרשים 8, 9 ידורגו כך שהפינה הצפון מערבית בכל מגרש תהיה התחום הגבוה של הבנין.
הבניינים ידורגו לאורך כביש מספר 4.

א (4) - בניינים טיפוס A שבמגרשים 24, 25, 26 ידורגו כך שהצד הגבוה של הדרוג פונה לכביש הגובל עם כפר ורבורג והצד הנמוך של הדרוג פונה לצד הנגדי.

א (5) - בניינים טיפוס A שבמגרשים 15, 16, 17, 38, 39 ידורגו כך שהצד הגבוה של הדרוג פונה לשצ"פ המרכזי והצד הנמוך של הדירוג פונה לצד הנגדי.

א (6) - בניינים טיפוס A שבמגרשים 12, 32, 44 ידורגו כך שהצד הגבוה של הדרוג פונה לכביש מספר 1 והצד הנמוך של הדרוג פונה לצד הנגדי.
בנוסף, הבניינים במגרשים אלה יעמדו בתנאים המצויינים בסעיף ה להלן.

א (7) - בניינים טיפוס A1 שבמגרשים 13, 33, 43 ידורגו כן שהצד הגבוה של הדרוג פונה לכביש מספר 1 והצד הנמוך של הדרוג פונה לצד הנגדי.
בנוסף, הבניינים במגרשים 33, 13 יעמדו בתנאים המצויינים בסעיף ה להלן.

א (8) - במידה שהדבר מתאפשר בכל המקרים המצויינים בסעיפים א (2) עד א (7) ניתן יהיה לדרג את הבניינים לכיוון נוסף.

ב- מהיחידות המותרות ובכל מגרש ומגרש, לפחות 2 יחידות דיור בקומת הקרקע ("דירות גן"). אם עקב גודל יחידות הדיור ובמידה שבקומת הקרקע ימוקמו יותר משתי יחידות דיור (שטח עקריזאו ימוקמו מחסנים בקומת הקרקע והדבר יגרום לעודפים לא מנוצלים בשטחי השרות המותרים, לא יהיה ניתן לנצל שטח זה מחוץ לקונטור הבניין לשימוש כלשהוא.

ג- תותר בליטה של מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין לפי חוק תכנון ובניה.

ד- באזור מגורים ב' גובה הבניינים לפי המסומן בטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. מספר הקומות כולל בתוכו את קומת הקרקע.

ה- בנוסף לאמור לעיל במידה והמגרש גובל עם מגרשים מסוג מגורים א', אזי יחולו על המגרש ההוראות הבאות:

ה(1)- בבניינים מטיפוס A ו A1, בעומק של לפחות 8 מ' מקו הבניין הגובל עם מגורים א' תותר בניה עד 4 קומות.

ה(2)- במידה ומגרש הכולל בנין מטיפוס A גובל בשני צדדים במגורים א', אזי הוראה זו חלה על שני הצדדים הגובלים.

ה(3)- בבניינים מטיפוס B, בצד הגובל עם מגרשים המיועדים למגורים א', יהיה לפחות דירוג אחד ובגודל של דירה אחת וקומה אחת שלמה לכל הפחות.

ו- כניסה לתניה במקומות המסומנים בנספח התנועה והחנייה.

ז- כמו כן חלות על שטח זה ההוראות שבסעיפים 18, 19, להלן.

ח- תותר בנית יחידות דופלקס – במידה ודבר זה יגרור אחריה תוספת קומה – הדבר ניתן להיעשות באישור הועדה המקומית.

ט- תותר בניה עד מחסן אחד לדירה. לא תותר כניסה אל המחסן מן הדירות. מחסנים בקומת הקרקע יותרו רק במידה שגבולותיהם לא יחרגו מקונטור הקומה מעל.

ט (1)- המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד.

מגרשים אלו מיועדים לבניית בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות דת, מועדוני נוער וכד'.

- א - מגרש 119 לא ייועד למבנה חינוך או בריאות מאחר ומפלס הרעש הצפוי במבנה מתנועה על כביש 3 עולה על המפלס המרבי המומלץ במבני חינוך ובריאות.
- ב - תנאי למתן היתר בניה למגרשים אלו הוא הגשת תכנית בינוי לפיתוח, כחלק מהבקשה להיתר הבניה, בקניימ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבניינים, צורתם, גובהם, פיתוח השטח, חניות, קירות תומכים, חיפויי חזיתות, נטיעות, מתקני תברואה וכדומה. הכל כנדרש על ידי מהנדס העיר.
- ג - גובה הבניינים יהיה כפי שמצוין בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה.
- ג (1) - גובה קומה מקסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4 מ' ברוטו. מעל הקומה העליונה תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. גובה מרבי לבניין ציבורי יהיה 15.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובע לבניין.
- ד - סעיפים 18,19 יחולו על מבני ציבור.
- ה - ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות, באופן שלא יעלה על 10%.
- ו - ניתן לנייד זכויות בניה מקומה לקומה, מעל גובה 0.00, באופן שלא יעלה על 10%.
- ז - מותר לשנות שימושים ביחס לטבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, באישור הועדה המקומית, ובכל מקרה לא יותר שימוש שהוא לא בניין ציבורי.
- ח - מותר לאחד ולשנות גבולות מגרשים צמודים באישור הועדה המקומית. קווי הבניין ישונו בהתאם.
- ט - גדרות בחזיתות המגרשים יחופו באבן כורכרית.

11 - אזור לבניני מסחר :

חלות על שטח זה ההוראות הבאות :

- א - הבניה באזור זה הינה בניה שגובהה אינו עולה על שלוש קומות ביחס למפלס ה-0.00 שנקבע.
- ב - קומת מסחר לא תעלה בגובהה על 5.5 מ' ברוטו. מעל הקומה העליונה תותר קומת טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת.
- ג - במידה ותיבנה ארכדה בקומת הקרקע לאורך חזית זו – עמודי הארכדה ייסוגו 2 מטר בלבד מקו המגרש. במקרה זה הקומה השנייה-תיבנה כהמשך לעמודי הארכדה כלומר בנסיגה של 2 מטר בלבד.
- ד - תאושר חניה עילית ו/או תת-קרקעית בגבולות המגרש בלבד. תקרת החניון ה-תת קרקעי לא תגבה מה-0.00 הקובע של המגרש. חניה תת קרקעית תותר בתוך תחום קווי הבניין.
- ה - ישמר מיקום רחבת הכניסה לאזור המסחרי מול כיכר התנועה העגולה על פי המסומן בתשריט.
- ו - סעיפי 18,19 יחולו על מבני מסחר.
- ז - באזור למבנה מסחר יותרו שטחים למשרדים, כך ששטח המשרדים לא יעלה על 30% מסה"כ השטח המותר.

12 - מבנים קיימים :

- א - במגרשים 112 ו-119 ישנם מבנים קיימים, תותר הריסתם בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב - במידה ולא יהרסו, יחשב השטח הבנוי הקיים כחלק מזכויות הבנייה במגרש.

13 - שטח ציבורי פתוח :

חלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הכלליות לפיתוח.

- א. בשצ"פ 501 יוקם מחסום אקוסטי (כמפורט בסעיף תנאים למתן היתרי בניה, רעש) קרוב ככל הניתן לכביש מס' 3. בכל מקרה ראש הסוללה או בסיס

הקיר ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 12 מ' מגבולות המגרשים.

ב. תכנון בשטח יכלול קירות פיתוח, מהלכי מדרגות ושבילים, גינון והשקיה, תאורה, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות, וכדומה.

ג. "עצים קיימים" – העצים הקיימים בשטח התכנית יישמרו וישולבו בתכנון השצפיים, המדרכות וכו', הן במישורים והן המימד וזאת ע"י תמיכת קרקע ו/או בניית קירות תומכים.

* עצים שסומנו בתשריט התכנית כ"עצים קיימים לשימור" יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, חווי"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם תלונית עקב מצבם הפיזי הירוד, וכתנאי אישור פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית.

* עצים שסומנו בתשריט התכנית כ"עצים קיימים מומלצים לשימור" יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחווי"ד אגרונום מוסמך, כי לא ניתן לשמרם במקומם ובתנאי אישור פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית.

* עקירת עצים שאינם מסומנים בתשריט התכנית תותר בתנאי אישור פקיד היערות ומהנדס הועדה המקומית.

ד. המקרים בהם תותר עקירת עצים הם:
מעבר תשתיות אשר לא ניתנות להעתקה ו/או לתיאום.
הפרשי גובה המחייבים את העקירה.
וכל מקרה, הנ"ל בכפוף לאישור הרשות המקומית.

ה. כל קירות הפיתוח יצופו באבן טבעית או מתועשת.

ו. בשצ"פ 504 המבנה (צריף) המסומן בתשריט, הנו בניין לשימור. יותרו בו שימושים לטובת הציבור באישור הועדה המקומית.

ז. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים צבורים במקומות המסומנים. על התחנות חלות הוראות שבסעיף 14 דלהלן.

14 - שטח למתקן הנדסי :

א - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או חדרי תקשורת בלבד על פי אישור הרשות המקומית.
תט"זים יוצבו באזורים שיוגדרו כציבוריים או בתוך שצ"פים. יש לאפשר גישה מהחזית הצרה (מהכביש). הכל על פי הנחיות חברת החשמל לעת תכנון מפורט לביצוע.

ב - מבנה תחנת טרנספורמציה לא יעלה על קומה אחת או 4 מטר מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

ג - תחנות הטרנספורמציה וחזרי התקשורת יבנו באבן כדוגמת כורכרית מתועשת מלבד אלו שבתת קרקע. הפיתוח ע"פ ההנחיות כלליות לפיתוח ויבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהיה תנאי מתנאי היתר הבניה להקמת תחנת טרנספורמציה.

ד - סעיפים 18,19 יחולו על מתקנים הנדסיים.

15-1 שביל להולכי רגל

א' - שביל להולכי רגל, לשביל להולכי רגל בלבד.

15. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (מצב מוצע)

קווי בניין	מספר קומות מרבית				תכנית שטח מרבית %	היקפי בניה מירביים ב % במגרש				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש מומלץ	אזור	
	מתחם	מל	מל	מתחם		סה"כ (עיקרי + שרות)	משרות שרות		משרות עיקריות					
							מל קרקע	מתחם קרקע	מל קרקע					מתחם קרקע
לפי המסומן בתשריט	3				50%	100%	20%		80%	678	101	בית כנסת	בנייני ציבור	
					50%	100%	20%		80%	1383	102	גן ילדים		
					50%					1345	103	גן ילדים		
					50%	100%	20%		80%	1091	104	מעון יום		
					50%	100%	20%		80%	566	105	בית כנסת		
					50%	50%	10%		40%	11094	106	בית ספר		
					50%	100%	20%		80%	1507	107	גן ילדים		
					50%					1510	108	גן ילדים		
					50%	100%	20%		80%	1268	110	מעון יום		
					45%	50%	10%		40%	17386	111	בית ספר מקיף		
					50%	100%	20%		80%	2531	112	מתב"ס **		
					50%	100%	20%		80%	512	114	בית כנסת		
					50%	100%	20%		80%	581	115	מקווה		
					50%	100%	20%		80%	1032	116	גן ילדים		
					* 50%					974	117	גן ילדים		
					50%	100%	20%		80%	540	118	בית כנסת		
					50%	100%	20%		80%	1522	119	מגרש רורבי **		

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

קווי בניין	מספר קומות מרבי				תכנית שטח מרבית %	שטח לכל מקום חניה תת קרקעית במ"ר	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש מומלץ	אזור		
	אמנוני	נדוני	מסחרי	מעל הקרקע			מתחת הקרקע (ראו הערות)	סה"כ (עיקרי+ שדות)	מטרות שדות						מטרות עיקריות	
									מעל קרקע	מתחת קרקע					מעל קרקע	מתחת קרקע
לפי המסומן בתשריט				3*	1 ****	60%	35	155%	20%	70% ***	65%	5462	313	מרכז מסחרי	מסחר	

* על הקומה עליונה ניתן להוסיף קומה טכנית עד 25% משטח הקומה.
 ** במידה שינוצלו הבניינים הקיימים בשטחים אלה, שטחם יחושב כחלק מזכויות הבניין.

*** למטרות חנייה בלבד.

**** למבנה מסחר תותר חניה תת קרקעית על פי תקן.

מס' הקומות מתחת לקרקע למטרות חניה יכול לגדול בהתאם לצורך.

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

קווי בניין	מספר קומות מירבני (2)		תכנית שטח מירבית % (4)	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש					מספר יחידות דוור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש	אזור	
				סה"כ (עיקרי+ שרות) סלל חניה מקורה	(1) מטרת שרות			מטרת עיקריות						
					שטח חניה מקורה במ"ר	מעל קרקע (3)	מתחת קרקע	מעל קרקע						מתחת קרקע
לסי המסומן בהשריט	2	1	60%	1650	150	180	240	1080		6	1531	201	מגורים א'	מגורים
				1100	100	120	160	720		4	867	202		
				825	75	90	120	540		3	716	203		
				1100	100	120	160	720		4	871	204		
				825	75	90	120	540		3	660	205		
				825	75	90	120	540		3	674	206		
				825	75	90	120	540		3	789	207		
				1100	100	120	160	720		4	952	208		
				1100	100	120	160	720		4	956	209		
				825	75	90	120	540		3	830	210		
				1100	100	120	160	720		4	981	211		
				1100	100	120	160	720		4	888	212		
				1100	100	120	160	720		4	1045	213		
				1100	100	120	160	720		4	1076	214		
				1375	125	150	200	900		5	1195	215		
				550	50	60	80	360		2	452	216		
				1100	100	120	160	720		4	1015	217		
				1375	125	150	200	900		5	1281	218		
				1100	100	120	160	720		4	932	219		
				1100	100	120	160	720		4	892	220		

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

קוד בנין	מספר קומות (2) מירבי		תכנית שטח מ"ר	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש						מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש	אזור	
				סה"כ (עיקרי + שדות טלל תניה מקורה	(1) מטרת שדות			מטרות עיקריות							מספר מגרש
					שטח תניה מקורה במ"ר	מעל קרקע (3)	מתחת קרקע	מעל קרקע	מתחת קרקע						
לפי המסומן התשריט	2	1	60 %	825	75	90	120	540	3	721	221	מגורים א'	מגורים		
				1375	125	150	200	900	5	1267	222				
				1375	125	150	200	900	5	1257	223				
				1650	150	180	240	1080	6	1601	224				
				550	50	60	80	360	2	503	225				
				825	75	90	120	540	3	805	226				
				825	75	90	120	540	3	740	227				
				1100	100	120	160	720	4	1122	228				
				825	75	90	120	540	3	724	229				
				1375	125	150	200	900	5	1186	230				
				825	75	90	120	540	3	719	231				
				1100	100	120	160	720	4	887	232				
				1375	125	150	200	900	5	1183	233				
				1650	150	180	240	1080	6	1344	234				
				1100	100	120	160	720	4	1009	235				
				1100	100	120	160	720	4	947	236				
				825	75	90	120	540	3	674	237				
2200	200	240	320	1440	8	1998	238								

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

קרוי בניין	מספר קומות מירבי (2)		תכנית שטח מירבית % (4)	היקפי בניה מירביים כמ"ר במג"ש						מספר יחידות דזור במג"ש	שטח מג"ש במ"ר	מספר מג"ש	שימוש מגורים א'	אזור
				סה"כ (עיקרי + שרות) כולל חניה מקורה	מטרות שרות (1)			מטרות עיקריות						
					שטח חניה מקורה במ"ר	מעל קרקע (3)	מתחת קרקע	מעל קרקע	מתחת קרקע					
				1650	150	180	240	1080		6	1441	239		
לפי המסומן התשריט	2	1	60%	825	75	90	120	540		3	793	240		

(1) שטח חניה מקורה ע"י פרגולה אינו כלול בשטח השרות.

(2) מספר קומות כולל קומת קרקע.

(3) בשטחי השרות כלול מחסן חובה אחד בקומת הקרקע לכל יחידות דזור של מינימום 4 מ"ר ומקסימום 6 מ"ר.

(4) אינו כולל חניה מקורה עד 25 מ"ר ליחידת דזור.

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

קווי בניין	מספר קומות מדרבי (5)		תבנית שטח מדרבית %	היקפי בניה מרבית במ"ר במגרש				מספר יחידות דיור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש	אזור	
				סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
					מעל קרקע (8)	מתחת קרקע	מעל קרקע						מתחת קרקע
לפי המסומן בתשריט (7)	7		42	5854	1855		3999	43	3299	1	מגורים ב'	מגורים	
	8		42	3544	940		2604	28	2197	2			
	8		42	3662	965		2697	29	2714	3			
	6		42	5618	1805		3813	41	3521	4			
	6		42	5618	1805		3813	41	3445	5			
	6		42	2718	765		1953	21	2213	6			
	6		42	2836	790		2046	22	2242	7			
	7		42	6208	1930		4278	46	3517	8			
	8		42	7152	2130		5022	54	3772	9			
	6		42	2718	765		1953	21	1866	10			
	6		42	2600	740		1860	20	1860	11			
	7		42	5028	1680		3348	36	3495	12			
	6		42	5008	1660		3348	36	3438	13			
	8		42	3544	940		2604	28	2533	14			
	6		42	5264	1730		3534	38	3655	15			
	6		42	5264	1730		3534	38	3551	16			
	6		42	4792	1630		3162	34	3512	17			
	7		42	3308	890		2418	26	2595	18			
	7		42	6562	2005		4557	49	4096	19			
	6		42	5264	1730		3534	38	3479	20			

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך):

קודר כניין	מספר קוננות (מירבני 5)		הסכמת שטח מירבני %	היקפי בניה מירבניים במ"ר במגרש				מספר יחידות דוור במגרש	שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	שימוש	אזור	
	מחל השקע (6)	מחנות השקע		סה"כ (עיקרי + שרזות טלל חניה מקורה)	מטרות שרזות		מטרות עיקריות						
					מעל קרקע (8)	מתחת קרקע	מעל קרקע						מתחת קרקע
לפי המסומן בתשריט (7)	7		42	5972	1880		4092	44	3578	21	מגורים ב'	מגורים	
	6		42	5196	1290		3906	42	4070	22			
	8		42	3662	965		2697	29	2155	23			
	7		42	5736	1830		3906	42	3223	24			
	7		42	6208	1930		4278	46	3627	25			
	6		42	5028	1680		3348	36	3737	26			
	9		42	4252	1090		3162	34	2292	27			
	7		35	3886	910		2976	32	3200	28			
	7		35	1998	510		1488	16	1584	29			
	7		42	2836	790		2046	22	1765	30			
	7		42	2743	790		1953	22	1765	31			
	6		42	5264	1730		3534	38	3508	32			
	6		42	5244	1710		3534	38	3725	33			
	7		42	2836	790		2046	22	2099	34			
	7		42	3190	865		2325	25	2133	35			
	7		42	2954	815		2139	23	1970	36			
	7		35	4370	1115		3255	35	3349	37			
	7		42	6680	2030		4650	50	3973	38			
	6		42	5264	1730		3534	38	3317	39			
	6		42	2718	765		1953	21	1756	40			

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (המשך) :

אזור	שימוש	מספר מגרש	שטח מגרש כמ"ר	מספר יחידות דיור במגרש	היקפי בניה מרביים במ"ר במגרש				תכנית שטח מרבית %	מספר קומות מרבי (5)		קווי בניין		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות			סה"כ (עיקרי + שרות) כולל חניה מקודרת	מרחק		קומות	אזור
					מתחת קרקע	מעל קרקע	מתחת קרקע	מעל קרקע (8)						
מגורים	מגורים ב'	41	2132	26	2418	890	3308	42	7	7	לפי המסומן בתשרי (7)			
		42	2204	18	1674	690	2364	42	5	5				
		43	3752	37	3441	1685	5126	42	6	6				
		44	3588	39	3627	1755	5382	42	7	7				
		45A	1782	22	2046	790	2836	42	6	6				
		45B	1782	21	1953	765	2718	42	6	6				
		46	1973	18	1674	690	2364	42	6	6				
		47	1975	17	1581	665	2246	42	6	6				
		48	1970	17	1581	665	2246	42	6	6				
		49	1964	17	1581	665	2246	42	6	6				
		50	1974	17	1581	665	2246	42	6	6				

(5) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע.
 (6) חניות מקורות ע"י קומה מפולשת כלולים בשטח השרות.
 (7) במידה שבמגרשים הגובלים עם כביש 3 ועם רחוב הורוביץ תתגלה סתירה בין קו הבנין המסומן ברוזטה של הכביש ובקו הבנין המסומן במגרש, יגבר קו הבנין המסומן ברוזטה של הכביש.
 במקרה זה ובאישור מהנדס הרשות המקומית ניתן יהיה להזיז את קו הבנין בצד הנגד בהתאם לגודל הסתירה.
 (8) במסגרת שטחי השרות המותרים יותר לבנות מחסן אחד ליחידת דיור בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.

1. לא תבוצע כל עבודה בתחומי זכות דרך מס' 3, לרבות בצמתים שלאורך הדרך, אלא לאחר אישור "החברה הלאומית לדרכים" לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז).
2. לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 3 לשצ"פ הגובל בה.
3. בתחום קווי הבנין של דרך ראשית מס' 3 לא תותר בניה או חניה למעט הקמת מבנים ומתקנים המותרים עפ"י הוראות תמ"א/3.
4. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
5. הנספחים הנ"ל הם מנחים בלבד, יתכנו שינויים בתנוחה ובמפלסים העקרוניים. תכנון מפורט לדרכים ייעשה ע"ג מדידה מעודכנת.
6. מבנה הדרך יקבע בזמן התכנון המפורט ע"י מהנדס הכבישים ויועץ הקרקע. בהסכמת מהנדס העיר.
7. ניקוז הכבישים ייעשה ע"י צנרת תת-קרקעית שתמובר ותתואם למערכת הניקוז הכללית באזור.
8. ייצוב המדרונות של הדרכים ייעשה ע"י קירות תומכים בלבד וללא סלעית באישור מהנדס העיר בגובה שלא יעלה מעל 1.5 מ'. קירות תומכים לאורך הדרכים יהיו על חשבון שטח המגרשים הגובלים.
9. פני הקירות יהיו מצופים באבן כורכרית מתועשת לפי פרט מנחה בחזיתות הפונות לדרכים ולשטחים הפתוחים (ראה סעיף 20 להלן).
10. צנרת תת קרקעית לחשמל, תאורה, טלפון, טל"כ, מים, ביוב וכו' תונח מתחת לכבישים ומדרכות.

- (1) החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- (2) תקן החניה בתכנית יהיה 1.8 מקומות חניה לפחות ל-1 יח"ד, כאשר 1.5 מקומות חניה בתוך המגרש ובנוסף 0.3 מקומות חניה לפחות בדרכים (בסמוך למגרש). תתאפשר חניה כפולה (שבה רכב אחד חוסם את השני) במספר מרבי של 0.5 מקומות חניה. באזור מגורים א' התקן יהיה 2.0 מקומות חניה בתוך המגרש ותתאפשר חניה כפולה.
- (3) תותר הצבת שערים בכניסות לחניות בתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי.

18 - הוראות כלליות לפיתוח :

- א - המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר פיתוח בציפוי אבן כורכרית מתועשת או אחרת, בהתאם לחוברת ההנחיות. גובה הקיר הבנוי לחזית הרחוב/שצ"פ ו/או מבנה ציבור, לא יעלה על 1.3 מ'. בין מגרשים לא יותר לבנות קיר תומך שמעל 3.0 מ'. בראש הקיר יבוצע קופינג אבן כורכרית בעובי 7 ס"מ לפחות. יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י מהנדס מורשה ויעמדו בדרישות התקנים הישראלים הרלוונטיים. על הקיר תוצב גדר מוסדרת בגובה של עד 2.00 מ' ובהתאם לתקנות ודרישות משרד החינוך.
- ב - בבניה רוויה יש להביא לאישור הועדה המקומית תכנון מפורט של כל שטח משותף שאינו משמש לגינון פרטי. בתוך השטחים המשותפים של כל מגרש המיועד למגורים יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף הכולל נטיעת עצים, מעברים, רחבות, ספסלים, תאורה, פרגולות וכו'. הכל על פי חוק התכנון והבניה. במידה ששטח משותף גובל עם יחידת דיור צמודת קרקע, תתוכנן ותבוצע רצועת גינון ברוחב של לפחות 2.50 מ' לאורך קו הגבול שבין המגורים והשטח המשותף.
- ג - אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעב' מערכות מיזוג אויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבניין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.
- ד - כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים בזק וכו' יוצבו בתחום המגרש גומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום הדרך. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.

ה - חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים. יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר. יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר ותאום בתכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר בניה.

ו - גינון והשקיה: אדמת הגן תהיה מותאמת לסוג הקרקע המקומית ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בוגרים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים. לפחות כל 4 חניות, עץ. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור. אין לעקור אותם אלא כמפורט בסעיף 13 בהוראות.

באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כאזורים בעל סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמחיה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד.

ז - נטיעת העצים הבוגרים בשטחים המשותפים של המגרשים על פי הבקשה להיתר בניה יהיו תנאי למתן טופס 4.

ח - נטיעות של עצים משני צידי הדרך על פי נספח והנחיות לפיתוח.

ט - יש להתחבר לרשת מים עירונית קיימת. ההתחברות תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר.

י - אין לעקור עצים קיימים אלא כמפורט בסעיף 13.

19 - הוראות אדריכליות :

א - חומרי בניה

(1) קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית נסורה או מסותתת בהירה במישקים מינימליים על פי התקן, לקבלת משטחים חלקים.

(2) יותר שימוש חלקי עד 30% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו. כמו כן, יותר שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה מעל מפתחים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות, או גגונים. בתחום מגורים אי בלבד, יותר עד 60% ממעטפת הבניין בטיח חלק ומיושר בגמר סטוקו.

- (3) לא יותר שימוש באבן מלאכותית, בצפויים קרמיים וברעפים מכל סוג שהוא.
- (4) חומר הצפוי יהיה זהה ואחיד בכל החזיתות של אותו מבנה.
- למרות האמור לעיל, בבנייני ציבור ובמרכז המסחרי תותר חריגה מן ההנחיות הנ"ל באישור הועדה המקומית. חריגה זאת לא כוללת איסור על שימוש ברעפים.
- (5) א. ייאסר ציפוי חזיתות שלמות בבניינים בקירות מסך מזוגגים.
 ב. קטעי חזית מותר שיצופו בזיגוג בשטח, שלא יעלה על 30% משטח החזית.
 ג. בתחום מגורים אי ייאסר כל שימוש בקירות מסך מזוגגים.

ב - גגות ומרפסות:

- (1) גגות המבנים יהיו שטוחים (אופקיים בלבד).
- (2) מעקה הגג יהיה בנוי מפולס אופקית ואחיד לכל אורכו.
- (3) לא יותרו גגות רעפים.
- (4) באישור מהנדס העיר יותרו חריגות לסעיף 19 (ב) 1 גגות משופעים או מקומרים בתנאי שיחופו בחומרים מתכתיים כגון נחושת, אבץ וכו'. בכל מקרה הגג יבנה בלא יותר משני כיווני שיפוע ויכלול מזחלת סמויה לניקוז מי גשם.
- (5) נפח חלל הגג הניתן לניצול (מעל גובה 1.8 מ' נטו) יחשב כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבנייה.
- (6) יותר שימוש בגגות שטוחים כמרפסות גג אשר יוצמדו ליחידות הדיור.
- (7) במקרה ששטחי הגגות ישמשו כמרפסת גג יחולו החוראות הבאות:
- (א) במידה והמרפסת זיזית יותר שימוש בטיח סטוקו צבעוני.
- (ב) למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים.

ג - פרגולות

- (1) פרגולות יבנו על פי חוק התכנון והבנייה לרבות חומרי הבניין.
- (2) במרפסות זיזיות לא תותר הקמת פרגולה.
- (3) עיצוב הפרגולות יהיה אחיד למבנה במגרש אחד או לקבוצת מבנים, במגרש אחד אשר יוגשו לאישור כחטיבה אחת. חומרי ופרטי הפרגולה יצורפו לבקשה להיתר הבנייה והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.
- (4) מרפסות מקורות בפרגולה לא תיכללנה בשטחי הבניה.

ד - מסתורי כביסה

- (1) מסתורי כביסה ומסתורי מתקני מיזוג אוויר או צנרת יהיו לפי פרטים שיופיעו בבקשה להיתר בניה ובאישור הרשות המקומית בעת הבקשה להיתר.

ה - מתקנים טכניים

- (1) קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים ב - 3 צדדים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
- (2) מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה. חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
- (3) לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
- (4) חלונות ממ"דים יתוכננו עם כנף נגררת לתוך כיס, הכל לפי הוראות הג"א לעת מתן היתר.
- (5) האזור הטכני פרט לאזור קולטי השמש יהיה מוסתר מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, וישולב אינטגרלית במבנה.
- (6) האזור הטכני ישמש להצבת חדרי מכונות, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
- (7) המתקנים ישולבו במבנה לרבות אלה שעל הגג העליון. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה

לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.

8) חומרי המתקנים ופרטיהם, שילוב במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.

9) לא תותר והתקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות גשם מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הרשות המקומית.

10) בכל בנין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קלטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות.

20 - הוראות כלליות לתשתיות :

א- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

ב - תשתיות מים :

- 1) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לתשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים השונים ע"י מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
- 2) על הצנרת לעמוד בהנחיות משרד הבריאות להנחת צנרת מים בסמוך לצנרת שאינה מיועדת למי שתייה.
- 3) הצנרת תעמוד בהנחיות לניקוי וחיטוי קווי אספקת מים לפני חידוש או תחילת אספקה מים.
- 4) יש לבצע הגנות על מערכת אספקת מי השתייה (מז"ח בתחנת השאיפה).
- 5) תכליות מפורטות יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

ג - תשתיות חשמל :

- 1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
 - 2) הוראות בניין ופיתוח :
- א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציק הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- (ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום
- (ג) אסור להתקין מתקני דלק או מתסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- (ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

21- הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרדים :

א. תפעול וניהול סביבתי

- הרשות המקומית תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים.
- כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וכן חוקי העזר העירוניים חוק עזר למניעת מפגעים ומטרדים, התש"מ 1987, חוק עזר הוצאת אשפה התשמ"ד, 1984.
- עיריית קריית מלאכי תקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית המפורטת וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה.

ב. הוראות בנושא איכות הסביבה

שימושים מותרים

- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות, בטכנולוגיות ובהוראות דיני איכות הסביבה המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.
- ידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא אשר יבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.
- ביצוע התשתיות, התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים והבטחת פעילותם התקינה, הינם תנאי לשימוש והפעלת שימושי הקרקע, בכפוף למתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות).
- כל שימוש קרקע וכל פעילות בתחום התוכניות יעמדו בתנאים הבאים:

ב (1) ניקוז ותיעול:

- עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים יופנו בהתאם למפורט בנספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות של שימושי קרקע והצטברות מי נגר בכבישים.
- הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית במובל סגור, יתוכנן יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.
- מערכת הניקוז תושבת ככל הניתן על עיקרון צמצום נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע, לפי עקרונות בניה במשמרת מים.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל הניתן, בתחומי מגרשים ומתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו לשטחים פתוחים אשר ישמשו כשטחי הצפה וחלחול באופן שיאפשרו קליטה והשהייה של מי נגר עילי.
- לא יותר מעבר עילי של ניקוז ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים, כן יותר מעבר עילי של ניקוז מגינה פרטית לגינה פרטית אחרת באותו מגרש. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז במקומם המדויק בקשה להיתר בניה. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת כדי למנוע פגיעה בשצי"פים.
- תישמר הפרדה מלאה בין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

ב (2) ביוב

- איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטרית בלבד.

- יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע מערכות הניקוז והטבעיות ומי התהום.
- כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מרכזית.

3. ב. פסולת:

1.3. ב. פינוי אשפה

- פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהט לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בנייה.
- מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתיאום עם הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.
- יוצבו, ככל הניתן ובהנחיית עיריית קריית מלאכי, מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
- הצבת המתקנים לעיל תבוצע התחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה וממפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

2.3. ב. טיפול בפסולת יבשה ועודפי עפר

- תנאי להיתר בניה ראשון לרבות היתר לעבודות עפר, היתר לתשתיות, לדרכים או היתר הריסה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הוקמה והופעלה תחנת מעבר לפסולת יבשה שמתאימה לקלוט את הפסולת שתיווצר עם תחילת המימוש.
- לחלופין במידה ולא הוקמה תחנת מעבר לפסולת יבשה תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת אתר פסולת מוסדר אליו תופנה הפסולת היבשה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.
- כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול, הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבנייה כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- היתרים לעבודות עפר ולהיתרי בנייה במגרשים הגובלים במגרש השצ"פ המרכזי (502,503) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.

ב.4. אסבסט

- הריסה או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט תעשה לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

ב.5. אנרגיה ובקרת פליטות מזהמים

- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה-סולרית. לא יותר בתחומי התוכנית שימוש במזוט ופחם.
- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבע ונוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.

ב.6. קרינה אלקטרומגנטית

- הקמת תחנות שידור סלולאר תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים.
- מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה.

ב.7. גז

- מיקום צוברי הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר והגורמים המוסמכים.

ב.8. מניעת מטרדים

- כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשות פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ למגרשי הבניה.
א. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.

ב. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".

ג. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית - 6 נוסעים. מידות מעלית אחת לפחות בבנין תכלול שטח רצפה-חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי - ת"י 1918, חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4.

ד. נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המתחייבים על פיהם.

23 - תנאים למתן היתר בניה :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים :

א. לעת מתן היתרי בניה למגורים בתחום התכנית יובטח קיומם או ביצועם בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת יח"ד, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לשרת את יח"ד לפי העניין.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת המבנים הקיימים בתחום רצועת דרך מס' 3 ובתחום קו הבניין שלה.

ג. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים הקיימים בשטח התכנית והמסומנים להריסה בתשריט לרבות המבנים הקיימים בתחום רצועת דרך מס' 3 ובתחום קו הבניה שלה, וקבלת אישור העירייה על פינוי כל הפסולת לאתר פסולת מאושר ומוסדר על פ"י כל דין. הריסה או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

ד. יש לפעול עפ"י נוהל חומרי חפירה ומילוי, מינהל התכנון מיום 26/9/08 בתיאום עם מינהל מקרקעי ישראל ירושלים.

ה. שפכים -

ה (1) - תנאי להיתר בנייה למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני המגורים ומבני ציבור, יינתנו בד בבד (או לאחר) שיינתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים אליה ייסנקו שפכי השכונה (תחנה המאושרת על פי תכנית מס' 8/ במ' /55).

ה (2) - תנאי להיתר אכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים ומבני ציבור, יינתנו רק לאחר השלמת הקמת תחנת שאיבה (על פי תכנית מאושרת מס' 8/ במ' /55) אליה ייסנקו שפכי השכונה.

ו- היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ז- היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המרכזית.

ח- היתרים לעבודות עפר ולהיתרי בניה במגרשים הגובלים במגרשי השצ"פ המרכזי (הגובלים במגרשים מס' 502,503) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים בשטחים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.

ט - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס / הפעלה (טופס 4) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

י. תנאי להיתר בניה ראשון לרבות היתר לעבודות עפר, היתר לתשתיות, לדרכים או היתר הריסה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הוקמה והופעלה תחנת מעבר לפסולת יבשה או כי קיים פתרון אחר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין שמתאים לקלוט את הפסולת שתיווצר עם תחילת מימוש התכנית.

יא- לחלופין במידה ולא הוקמה תחנת מעבר לפסולת יבשה תנאי להיתר הבנייה יהיה הצגת אתר פסולת מוסדר אליו תופנה הפסולת היבשה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

יב - תנאי למתן טופס 4 ל-800 יחידות הדיור הראשונות, הנו הסדרת צומת דרך מס' 3- הורוביץ בהתאם לתכנית שתאושר ע"י "החברה הלאומית לדרכים".

לגבי מתן טופס 4 ליתרת יחידות הדיור התנאי הנו הסדרת צומת דרך מס' 3 - כביש 3703 (החדש) בהתאם לתכנית שתאושר ע"י "החברה הלאומית לדרכים".

יג - היתרי בניה לבנייני ציבור, אזור לבנייני מסחר יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

יד - תנאי לקבלת היתרי בנייה לתשתיות, מוסדות ציבור ומגורים יהיה:

- (1) ליווי תכנון תשתיות ובינוי על ידי אגרונום מוסמך.
- (2) מדידה וסימון בפועל כל העצים בתחום התכנית ולשייכם לתכנית.
- (3) תנאי לעקירת עצים יהיה חוות דעת בכתב של אגרונום מוסמך.

ט"ו - תנאי להיתר לעבודות עפר לתשתיות ולהקמת מבנים יהיה :

- ט"ז (1) ליווי על ידי אגרונום מוסמך בשלב תכנון ההיתרים לעבודות עפר, לתשתיות ולמבנים.
- ט"ח (2) מדידה וסימון בפועל של כל העצים בתחום התכנית טרם תחילת ביצוע העבודות בשטח, בליווי אגרונום מוסמך.
- ט"ט (3) ליווי אגרונום מוסמך של ביצוע ההיתרים בשטח לעבודות עפר, לתשתיות ולמבנים.

ט"ז - בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים :

- 1) תכנית ב קנ"מ 1:100, פיתוח, גינון והשקיה, פריסת קירות היקפיים, לפחות 2 חתכים ניצבים, פרטי פיתוח היקפיים.
- 2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה ב קנ"מ 1:100.
- 3) ציון מיקום יחידות מזוג אוויר, לכל יחידת דיוור חובה לציין מקום מדחס למזגן, המוסתר מתחזית שבה הוא מותקן.
- 4) פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד כל הבניין.
- 5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחיד.
- 6) תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליחיד.
- 7) ציון חומרי גמר, פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופינגים.
- 8) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה ומזגנים.
- 9) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
- 10) פרטי עיצוב של מסתור לדודי שמש + קולטים.
- 11) במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.
- 12) סימון מחסום בכניסה לחניה במידה ויש.

ט"ז - תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של המהנדס, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.

י"ח- שיווק הפרויקט יעשה על פי תכנית מתחמי שיווק. מתחם שיווק הוא מבן והינו מורכב מאחד או יותר מגרשים.
תנאי למתן היתר בנייה במבן הוא הגשת תכנית בינוי למבן כולו ובדיקת התאמתה לנספח בינוי ופיתוח.

י"ט- היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הועדה המקומית, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים יבנו עפ"י קצב ושלב הביצוע של בנייני המגורים.

כ. רעש-

כ (1) תנאי להיתר בניה למבני מגורים ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים הסמוכים לכבישים הגובלים בתכנית מצפון מזרח (כביש מס' 3703 - רחוב הורוביץ) ומדרום מערב (כביש "עוקף באר טוביה") יהיה אישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי היתרי הבניה כוללים את כל האמצעים להפחתת רעש מהתנועה בכבישים אלה, למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה בשעת שיא תנועה.

כ - (2) היתר אכלוס (טופס 4) למבנים הנ"ל, יותנה באישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי הותקנו במבנה נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש המרביים המומלצים. בהעדר המלצה אחרת, מפלסי הרעש המרביים, המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה הם 59 dBA למבני חינוך ובריאות ו 64 dBA למבני מגורים.

כ - (3) היתר בניה לעבודות פיתוח בשצ"פ 501 יכלול תכנון מפורט של מחסום אקוסטי (סוללה או סוללה עם קיר בראשה או קיר אקוסטי) שיוקם קרוב ככל הניתן לכביש 3, במרחק של עד 12 מטר מגבול המגרשים הגובלים עם השפ"צ 501.
בתכנון המפורט של המחסום האקוסטי ישולבו אדריכל נוף, מומחה לנושא מניעת רעש מתחבורה ואגרונום (שילוב האגרונום נועד לשם שמירה על מרב העצים הקיימים בשטח תוך שילובם במחסום האקוסטי).
ככל שיוקם קיר כחלק מהפתרון האקוסטי, הקיר לא יהיה רציף ויבנה מקטעים מדורגים אופקית הכל תוך הבטחת היעילות האקוסטית.

כ - (4) תנאי להיתר בניה במבנים במגרשים מס' 1-7 ובמגרשים מס' 18-22 יהיה, אישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי היתרי הבניה כוללים את כל האמצעים להפחתת רעש מהתנועה בכבישים אלה, למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה בשעת שיא תנועה. היתר אכלוס (טופס 4) למבנים הנ"ל, יותנה

באישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי הוקם מחסום הרעש לאורך כביש 3 וכי הותקנו במבנה נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים. בהעדר המלצה אחרת, מפלסי הרעש המרביים, המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה הם כמפורט בסיכום הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

כ"א. זיהום קרקע-

תנאי להיתר בניה ראשון לרבות היתר לעבודות עפר, היתר לתשתיות או לדרכים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי פונתה או טופלה כל הקרקע המזוהמת בתחום התכנית. יתאפשר מימוש של סעיף זה בכל אחד משלוש מתחמי התכנית בנפרד (אך כל מתחם באופן מלא – לא יותר משלושה מתחמים סך הכל). איתור, זיהוי טיפול או פינוי הקרקע המזוהמת ייעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הנחיות הנספח לתכנית זו לעניין קרקעות מזוהמות. בכל מקרה של סתירה בין הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לבין הוראות הנספח יגברו ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

24 - תנאים למתן תעודת גמר :

- א - גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ב - ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי, וכד', על ידי מגיע הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ג - שיקום נופי ופיתוח שטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמה גן, גינות וכד', על ידי מגיע הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ד - חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת ייעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.
- ה - תנאים למניעת רעש כמפורט בסעיף 23.

25 - הפקעות לצרכי ציבור :

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

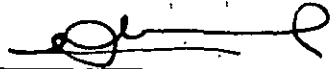
- 26 **חלוקה ורישום :**
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965.

- 27 **שלבי ביצוע :**
ביצוע התכנית תוך 25 שנים מיום אישורה.

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

פטר סובל - אדריכל



המתכנן : פטר סובל אדריכל ומתכנן ערים

28.11.12

תאריך :

אדר-מחוז ירושלים
אילון ברוך
משרד הבינוי והשיכון

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

ליוזם הסדר הקרקע מ' ע' ר' ב' או א' נעשה או ייעשה על ידינו הסכם רכישה וכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית מכרה או הודאה בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מ' שרכש מאתנו על מ' זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

15-01-2013

ענת ישראלי, ס/מחננות המהוו, ממ"י - טהוז ירושלים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

פטר סובל - אורז

המתכנן: פטר סובל אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: 28.11.12