

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0274316

הרחבת מרכז שפירא



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שפיר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2017

לאשר את התוכנית

22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הישוב מרכז שפירא הינו אחד מיישובי צפון המועצה האזורית שפירא. בישוב מוסדות חינוך מקומיים, אזוריים וארציים ובכך מהווה הישוב מוקד חינוכי ותעסוקתי, אשר פיתח שכונות מגורים שהתרחבו עם השנים נוכח הביקוש למקום.

הישוב מונה היום כ-425 יח"ד. לאחרונה אושרה תכנית מס' 7/129/03/6 אשר הרחיבה את הישוב בכ-201 יח"ד. הרחבה זו, תכנית מס' 631-0274316, מוסיפה עוד כ-197 יח"ד. סה"כ לאחר אישור תכנית זו, ימנה ישוב מרכז שפירא כ-823 יח"ד.

השכונה החדשה, מתוכננת על המשך הציר המרכזי הקיים המשלים את הישוב מצפון לדרום ולאורכו נפרשות השכונות הקיימות. שטחי קרקע ליעודים ציבוריים, כשצ"פים ומבני ציבור לשירות השכונה, מוצעים בלב השכונה לאורך הרחוב המרכזי ואילו שטח קרקע לשימוש ציבורי ממוקם לאורך הציר המחבר בין התכנית המאושרת לזו המוצעת והיקף הישוב. השכונה החדשה שומרת על אופי היישוב הקיים ויוצרת המשכיות למוקדי הפעילות הקיימים לאורך ציר משותף אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת מרכז שפירא
-----	------------------------	-----------	------------------

		מספר התכנית	631-0274316
--	--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	880.053 דונם
-----	------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

שפיר	מרחב תכנון מקומי
172263	קואורדינאטה X
622057	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

שפיר - חלק מתחום הרשות: מרכז שפירא

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1054	מוסדר	חלק	117-239	116
1058	מוסדר	חלק	74, 88-90, 93	95, 99
1059	מוסדר	חלק	1-5	21, 85
2902	מוסדר	חלק		2, 13, 15
2903	מוסדר	חלק	27, 31, 42, 55-57	6, 16, 20, 25-26, 28, 43, 47, 52, 54
2907	מוסדר	חלק		18
2908	מוסדר	חלק		14
2969	מוסדר	כל הגוש	2-190	
3055	מוסדר	כל הגוש	2-95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/1977	729	2399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129
13/06/1991	2729	3888	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. 1. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129 /1
08/01/2009	1641	5897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. 2. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129 /2
14/03/1994	2776	4201	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. 3. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129 /3
25/11/2010	1258	6163	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. 4. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129 /4
01/06/2010	3207	6093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /129. 6. הוראות תכנית 6 /03 /129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /129 /6
30/06/2014	6489	6828	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /129 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /03 /129 /7
30/11/1972	589	1879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /176. הוראות תכנית 6 /03 /176 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /03 /176



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 176 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 7 / 176 הוראות תכנית 6 / 03 / 176 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6897	203	22/10/2014
294 / 03 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 294. הוראות תכנית 6 / 03 / 294 תחולנה על תכנית זו. למעט תוספת זכויות בניה.	5580	5039	21/09/2006
2038 / מק / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / מק / 2038. הוראות תכנית 6 / מק / 2038 תחולנה על תכנית זו.	5110		05/09/2002
2082 / מק / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / מק / 2082. הוראות תכנית 6 / מק / 2082 תחולנה על תכנית זו.	5739	600	19/11/2007
804 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 804. הוראות תכנית ד / 804 תחולנה על תכנית זו.	1879		30/11/1972
805 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 805 ( 6 / 03 / 146) ממשיכות לחול.	1879		30/11/1972
165 / במ / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / במ / 165. הוראות תכנית 6 / במ / 165 תחולנה על תכנית זו.	4228	4161	07/07/1994
20 / 224 / 02 / 34 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 34 / 02 / 20 / 224. הוראות תכנית ד / 34 / 02 / 20 תחולנה על תכנית זו.	7087	7790	04/08/2015

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2014		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /1098 .64 הוראות תכנית 2 64 /1098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	64 /1098 /2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורי מזור			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	24/04/2017	אורן גבעון	24/04/2017	5		מנחה	מים
לא	סקר עצים	31/07/2017	יעל ברנד	20/07/2017	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים	25/04/2017	אורי מזור	25/04/2017	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב, גליון מס' 1, 1: 15000	31/07/2017	אורן גבעון	25/07/2017	1	1: 15000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב, גליון מס' 2, 1: 1000	31/07/2017	אורן גבעון	25/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח תאי שטח	13/07/2017	אורי מזור	12/07/2017	1		רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מים, גליון מס' 1, 1: 15000	31/07/2017	אורן גבעון	25/07/2017	1	1: 15000	מנחה	מים
לא	נספח מים, גליון מס' 2, 1: 1000	31/07/2017	אורן גבעון	25/07/2017		1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז, אושר כחלק מתכנית מרכז שפירא .7/129/03/6	25/01/2015	אורן ירושלמי	01/09/2008	17	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	07/08/2017	אורן ירושלמי	07/08/2017	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	סקר ססמי, אושר כחלק מתכנית מרכז שפירא .7/129/03/6	11/06/2015	עמיר אידלמן	11/06/2016	18	1: 1250	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח קומפילציה	16/07/2017	אורי מזור	16/07/2017	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים - 1: 1000	31/07/2017	יעל ברנד	20/07/2017	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה כללי, 1: 5000	31/07/2017	אורן ירושלמי	23/07/2017	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה, 1: 1250	31/07/2017	אורן ירושלמי	23/07/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13/07/2017	שגיא שרייבר	27/06/2017	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	mmi@mmi. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 216, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	mmi@mmi.gov.il

(1) כתובת: רחוב יפו 216, ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	mmi@mmi.gov.il

(1) כתובת: רחוב יפו 216, ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מזור	112984	מזור פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- first.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	עמיר אידלמן	000545657	ד"ר עמיר אידלמן- גיאולוגיה, תשתית וסביבה	ירושלים	אגסי שמעון	5	02-6727373	02-6727370	
הנדסאית אדריכלות נוף	יועץ נופי	יעל ברנד	25724		מוזכרת בתיא	אלון יגאל	4 א		08-9357601	yaelbrand1@ gmail.com
מהנדסי מים וביוב	יועץ	אורן גבעון	105288	.י לבל מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
מהנדס	מהנדס	אורן ירושלמי	109272	חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj- eng.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל 3912001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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**

1. הרחבת הישוב מדרום וקביעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 197 יח"ד, כ-9,614 מ"ר למבני ציבור וכ-4,500 מ"ר לשטחי מסחר, ע"י שינויים בייעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה לאזורי מגורים, בניני ציבור, מסחר ושטחים פתוחים, הנחיות ומגבלות בנייה, כל זאת תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים והתייחסות למערכות התנועה והנוף הקיימות.
2. שילוב שטחים פתוחים ומבני ציבור לרווחת התושבים.
3. פיתוח דרך גישה למתחם כהמשך לציר הראשי מצפון וטיפולו כציר המקשר בין שתי השכונות ללב הישוב הקיים.
4. פיתוח וטיפול נופי של שטחים פתוחים לאורך גדות הנחלים הקיימים ממזרח וממערב, כחלק מהשטחים הפתוחים של השכונה וכרצף המשכי לשכונות הקיימות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לייעודים הבאים: מגורים א', מגורים ב', שילוב מערכת תנועה המורכבת מדרכים מוצעות, דרכים משולבות, שביל, מבני ציבור, מסחר ושטחי שצ"פ לרווחת התושבים.
2. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת השלבים והתנאים למתן היתרים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

880.053

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
1. המצב המאוסר מפרט את היקף הזכויות המאושרות מתוקף תכנית מס' 7/129/03/6 בתא שטח מס' 703 ושכלל מונה הדפסה 59 בשטח תכנית זו בתא שטח מס' 303. 2. הנתונים הם שטח עיקרי	15,257		+9,614	5,643	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
1. כולל יח"ד חד משפחתיות מגורים א', דו משפחתיות מגורים א' ומגורים ב'. 2. כמות יחידות הדיור כוללת: 425 יח"ד קיימות בישוב, 201 יח"ד מאושרות מתוקף תכנית מס' 7/129/03/6 ו- 197 יח"ד מוצעות בתכנית זו.	823		+197	626	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי. כולל יח"ד חד משפחתיות מגורים א', דו משפחתיות מגורים א' ומגורים ב'.	35,950		+35,950		מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטח עיקרי	3,185		+3,185		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

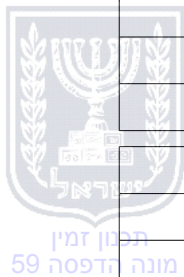
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	811,810
דרך מוצעת	802,801,409
דרך משולבת	908 - 901
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
מגורים א'	282 - 151
מגורים ב'	2,1
מסחר	601

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1003 - 1001
ספורט ונופש	501
קרקע חקלאית	700
שביל	709 - 701
שטח ציבורי פתוח	410, 406, 404 - 401



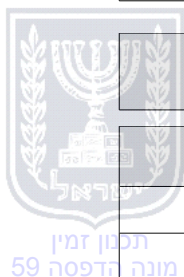
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	811, 810
גבול מתחם	דרך מוצעת	802, 801, 409
גבול מתחם	דרך משולבת	908 - 901
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
גבול מתחם	מגורים א'	282 - 151
גבול מתחם	מגורים ב'	2, 1
גבול מתחם	מסחר	601
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1003 - 1001
גבול מתחם	ספורט ונופש	501
גבול מתחם	קרקע חקלאית	700
גבול מתחם	שביל	709 - 701
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	410, 406, 404 - 401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	811
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	801
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	501
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	401
תחום השפעה	דרך מוצעת	801
תחום השפעה	דרך משולבת	908, 901
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
תחום השפעה	מגורים א'	280, 154
תחום השפעה	קרקע חקלאית	700
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	401



### 3.2 טבלת שטחים

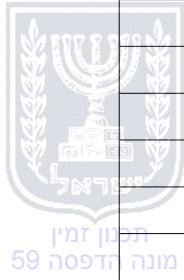
#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,108.49	0.35
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	678,019.43	77.04
מבנים ומוסדות ציבור	10,910	1.24
נחל/ תעלה/ מאגר מים	1,365.44	0.16
קרקע חקלאית	168,581.17	19.16
שטח ציבורי פתוח	18,068.5	2.05
<b>סה"כ</b>	<b>880,053.03</b>	<b>100</b>



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.26	2,323.29	דרך מאושרת
1.61	14,133.48	דרך מוצעת
2.24	19,738.83	דרך משולבת
77.04	678,019.43	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.26	19,916.43	מבנים ומוסדות ציבור
6.84	60,231.37	מגורים א'
1.45	12,794.27	מגורים ב'
0.51	4,500.71	מסחר
0.03	287.44	מתקנים הנדסיים
2.67	23,527.52	ספורט ונופש
2.31	20,319.92	קרקע חקלאית
0.11	1,008.91	שביל
2.64	23,251.46	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>880,053.05</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים, וחד משפחתיים בעלי קיר משותף (דו משפחתי).</p> <p>ב. משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבה הקרובה ותותר כניסה נפרדת למשרד בלבד.</p> <p>ג. חניות לשימוש פרטי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ממ"ד: גודל שטח הממ"ד נקבע על פי הוראות הג"א.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תאי שטח 151-161, 163-165, 167-190, 279-280, ביעוד מגורים א', יכללו מבנים חד משפחתיים.</p> <p>תאי שטח 162, 166, 191-278, 281, 282, יכללו חד משפחתי עם קיר משותף.</p> <p>2. שתי קומות ולא יותר מ-8.5 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.</p> <p>3. שתי קומות ולא יותר מ-7.0 מ' ממפלס כניסה קובעת ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג שטוח.</p> <p>4. לא תותר גישה חיצונית לקומה השנייה ולא גרם מדרגות נפרד.</p> <p>5. גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הראשית לבנין, מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות בינוי למגרשים בעלי קיר משותף:</p> <p>1. הבניה בקו בניין 0 תעשה בגבול המשותף שבין שני המגרשים בלבד ועל פי תשריט.</p> <p>2. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון.</p> <p>3. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר (גוונים וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה.</p> <p>4. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 המשותף.</p> <p>5. לאורך גבול המגרש שבו קו בניין 0 בהמשך למבנים תיבנה הפרדה בגובה 180 ס"מ אטומה.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר קומת מרתף בתחום קו הקומה שמעליו לא תתאפשרנה חריגות מקו זה או בליטות כלשהן.</p> <p>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ',</p> <p>3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 0.80 מ' מפני הקרקע.</p> <p>5. לא תתאפשר כניסה חיצונית אל קומה זו.</p>



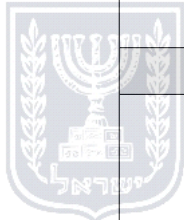
4.1	מגורים א'
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר סככת חנייה, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, שתמוקם בתוך תחומי המגרש בקו בנין קדמי או צידי 0.00, ובמקרה של מגרשים דו משפחתיים בצמידות לקו הקיר המשותף, על פי תכנית פיתוח ובינוי במסגרת תנאים למתן היתר.</p> <p>2. הסככה תשמש לחנייה, מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>3. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p>
ז	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>מחסן:</p> <p>1. תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצידי 0.00 מ'. במקרה של מגרש פינתי קווי הבנין יחשבו כ 2 קידמיים וכ 2 צידיים והמחסן יוקם בפנינת המגרש במפגש הגבולות הצידיים.</p> <p>2. שיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר ברוטו וייכלל בסך שטחי השירות, גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מרצפתו. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן ולכיוון שטח ציבורי.</p> <p>3. מי הגשמים מגג המבנה יזרמו לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>4. המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>
ח	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>ככלל מוצע שכל המגרשים יקיימו תנאי נגישות לאנשים עם מוגבלות פיסית. ב-10% מהמגרשים ויחידות הדיור חובה לקיים נגישויות שכאלה, כולל חניה, כנדרש עפ"י ת"י 1918.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בניה למגורים ושטחי שירות עבור מגורים.</p> <p>ב. חניות לשימוש פרטי.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ממ"ד:</p> <p>גודל שטח הממ"ד ליח"ד נקבע על פי הוראות הג"א.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שלוש קומות ולא יותר מ-12.0 מ' ממפלס כניסה קובע ועד פני מעקה גג בבנין בעל גג משופע.</p> <p>2. גובה המבנה נמדד ממפלס הכניסה הראשית לבנין, מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 80 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תמוקם בקומת המרתף או מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 25% מהשטח הנותר ללא</p>



	<b>4.2</b>	<p><b>מגורים ב'</b></p> <p>בינוי.</p> <p>1. יש לדאוג לאוורור החניונים בצורה טבעית או מאולצת על פי הנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחום המגרש, על פי תכנית פיתוח ובינוי בהתאם למופיע בסעיף 6.1.1.</p> <p>3. ניקוז גג החניה יהיה לתחומי המגרש.</p> <p>4. החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>
	ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p>
	ה	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>1. שטחו לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד וייכלל בסך שטחי השירות.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי מיקום המחסן אל תת הקרקע.</p>
	ו	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>ככלל מוצע שכל המגרשים יקיימו תנאי נגישות לאנשים עם מוגבלות פיסית. ב-10% מהמגרשים ויחידות הדיור חובה לקיים נגישויות שכאלה, כולל חניה, כנדרש עפ"י ת"י 1918.</p>
	4.3	<p><b>מסחר</b></p>
	4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר קמעונאי מקומי לתושבי השכונה/ הישוב וסביבתו.</p> <p>נותני שירותים כדוגמת משרד נסיעות, חייט, סנדלר, ספר ואחרים.</p>
	4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>שימושים מסחריים יותרו בקומת קרקע ובגלריה.</p> <p>בתי קפה ומסעדות יותרו גם בקומות העליונות.</p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמסומן בתשריט.</p>
	4.4	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תא שטח 301 - מרכז קהילתי, גני ילדים, כיתות מעון, מועדון קהילתי ובתי כנסת.</p> <p>ב. תא שטח 302 - מרכז קהילתי, גני ילדים, כיתות מעון, מועדון קהילתי, בתי כנסת ומקווה.</p> <p>ג. תא שטח 303 - מרכז קהילתי, מבני תרבות, חינוך וספורט לסוגיהם, בית כנסת, בריכה מקורה ו/או פתוחה, כולל שימושים תומכי בריכה, כגון; מלתחות וחדרי הלבשה, מזנון ומתקנים טכניים לתפעול הבריכה.</p> <p>ד. תא שטח 304 - מקווה.</p> <p>ה. ניתן לקבוע שימוש ציבורי אחר מהמצוין בסעיפים א-ג לעיל ובאישור הועדה המקומית שפיר.</p> <p>שינוי להוראות אלו לא יהווה סטייה.</p> <p>ו. שטחי ציבור פתוחים לשימוש מבני הציבור.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	ז. דרכים וחניות.
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b> תא שטח 303 :</p> <p>1. אזור הבריכה כולל שטחי הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2. כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה, המוזכרים לעיל, יהיו במבנה עיקרי אחד .</p> <p>3. שטחי המבנים המיועדים למתקני הבריכה יכללו בחישוב שטחי הבניה.</p> <p>4. שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו במנין השטחים לחישוב .</p> <p>5. תחום המגרש המקיף את הבריכה יגודר בגבולותיו לכל אורכו בגדר אטומה שתהיה גדר חיה סבוכה או גדר בנויה בגובה 1.8 מ'.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b> לפי המסומן בתשריט.</p>
ג	<p><b>תנועה</b> ע"פ המופיע בסעיף מס' 5 - 'טבלת זכויות והוראות בניה' להלן.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> ככלל מוצע שכל המגרשים יקיימו תנאי נגישות לאנשים עם מוגבלות פיסית. ב-10% מהמגרשים חובה לקיים נגישויות שכאלה, כולל חניה, כנדרש עפ"י ת"י 1918.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> בריכות שחייה :</p> <p>1. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הבריכה.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. השטח ישמש לפעילויות בילוי יומיומיות וכן לאירועים מיוחדים (ירידים, מופעים וכו').</p> <p>ב. גינות ציבוריות, מעברים, להולכי רגל, שדרות ופארק שכונתי. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון : ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), מצללות וכן פתרונות תאורה וניקוז.</p> <p>ג. יותר ביצוע מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים לצרכי הישוב, מערכות ומתקני התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלווה לביצוען פיתוח נופי בפועל.</p> <p>ד. ניתן למקם מתקני ספורט באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יש לשמור על מרחק מינימלי של 10 מ' ממבני המגורים הגובלים בתא שטח זה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b> שלביות :</p> <p>פיתוח הש.צ.פ יתבצע בד בבד עם התקדמות פיתוח השכונה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p>

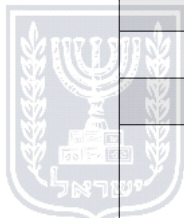
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p>תכנון: פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית. חומרי הגלם והפרטים יתואמו עם מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ בד בבד עם ביצוע מעברים להולכי רגל שיחברו את השכונה הקיימת עם השכונה המוצעת. לעניין זה נספח הפיתוח הנופי הינו מחייב, ומציג את אופן פיתוח השצ"פ ומיקום המעברים, שבילים ומתקני משחקים.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. השטח ישמש לפעילויות ספורט יומיומית. ב. יותרו הקמת מגרשי משחק עבור כדורגל, כדורסל וכו'. כמו כן יותרו כל המתקנים הנלווים עבור שימושים אלו כגון אזורי ישיבה- טריבונות, בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, קירות, גדרות ושערים, אלמנטים עיצוביים (כגון מים, פסלים), מצללות וכן פתרונות תאורה וניקוז. ג. תתאפשר הקמת מבנים תומכי פעילות ספורט בהיקף זכויות בניה שלא יעלה על 7% מגודל תא שטח 501. ד. יותר ביצוע מערכות תשתית לצרכי השכונה, מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות ויתלוו לביצוען פיתוח נופי בפועל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכנון: פיתוח השטח יעשה עפ"י תכנית פיתוח נופי שתאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית. חומרי הגלם והפרטים יתואמו עם מהנדס המועצה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.7</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.7.1</b></p>
<p>דרך.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.7.2</b></p>
<p align="center"><b>תנועה</b></p> <p>א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. ג. הדרך תכלול מסלול דו כיווני, חנייה, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון. ד. תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב. ה. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין של הדרך.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך משולבת</b></p>	<p align="center"><b>4.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך. ב. גינון ונטיעות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b> א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. ג. הדרך המשולבת תהיה מרוצפת לכל רוחבה, ותכלול פתרונות תאורה, ניקוז, ריהוטי רחוב וגנון.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל הליכה לטובת הולכי רגל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב השבילים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. רוחב מינימאלי לשביל - 4 מ'. ג. השביל יכלול מסלול להליכה וריצה.
<b>4.10</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תותר הקמת מבנה טרנספורמציה בן קומה אחת שישולב בפיתוח.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> השטח יטופל במסגרת תכנית הפיתוח כחלק ממכלול השטחים הפתוחים בכלל ואלה הסמוכים/גובלים בו בפרט.
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b> א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך. ב. מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. ג. הדרך תכלול מסלול דו כיווני, חנייה, מדרכות, שביל אופניים, ורצועת גינון. ד. תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, וריהוטי רחוב. ה. לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבנין של הדרך.
<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>

<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות תקפות ומאושרות.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. עפ"י תכניות תקפות ומאושרות.
<b>4.13</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בשטח הכלול בתכנית ביעוד קרקע חקלאית, תותר הפעילות החקלאית כמופיע בתכנית התקפה בשטח זה. 2. הוראות בדבר שימוש בחומרי הדברה וריסוס ראה סעיף מס' 4.13.2.א להלן.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> על פי התקנות והנחיות המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומרי הדברה, בתחום תא שטח מס' 700 לא ייעשה שימוש בחומרי הדברה מקבוצות רעילות 1+2 במרחק הקטן מ- 50 מ' ממבני מגורים. תיאסר פעילות הדברה חקלאית כולל ריסוס מהאוויר וחיפוי קרקע. ובמקרה שהרוח נושבת לכיוון המבנים, אין לרסס במרחק של 100 מ' משורת המבנים הראשונה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
(7)	1	2	(6) 8.5	1.9	(5) 40	50	(4) 75	(3) 385	80	45	(2) 260	(1)	ל.ר.	151 - 161, 163 - 165, 167 - 190, 279 - 280	מגורים א'
(7)	1	2	(6) 8.5	2.3	(5) 92	50	(4) 75	(8) 305	60	45	(2) 200	(1)	ל.ר.	162, 166, 191 - 192, 278 - 281	מגורים א'
(7)	1	3	(12) 12	6	38	50	126	(11) 9391	(10) 4166	(9) 1045	4180	7440	ל.ר.	1	מגורים ב'
(7)	1	3	(12) 12	6	27	50	125	(11) 6711	(10) 2998	(9) 743	2970	5354	ל.ר.	2	מגורים ב'
(7)	1	2	9	(13)	(13)	40	72	2937	184	550	2203	4054	ל.ר.	301	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	1	2	9	(13)	(13)	40	71	2338	146	438	1754	3306	ל.ר.	302	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	1	2	(17) 20	(13)	(13)	60	120	) 14580 (16)	830	(15) 2750	) 11000 (14)	12130	ל.ר.	303	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	1	2	9	(13)	(13)	45	110	465	90	75	300	425	ל.ר.	304	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	1	2	10	(13)	(13)	50	100	4500	200	1115	3185	4500	ל.ר.	601	מסחר
(7)	1	1	3.5	(13)	(13)	30	30	30	(13)	(13)	30	95	ל.ר.	1001	מתקנים הנדסיים
(7)	1	1	3.5	(13)	(13)	30	30	30	(13)	(13)	30	95	ל.ר.	1002	מתקנים הנדסיים
(7)	1	1	3.5	(13)	(13)	30	30	30	(13)	(13)	30	95	ל.ר.	1003	מתקנים הנדסיים
(7)	1	1	10	(13)	(13)	7	7	1610	(13)	322	1288	23529	ל.ר.	501	ספורט ונופש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
(7)	ל.ר.	151 - 161, 163 - 165, 167 - 190, 279 - 280	מגורים א'
(7)	ל.ר.	162, 166, 191 - 191, 278 - 281, 282	מגורים א'
(7)	ל.ר.	1	מגורים ב'
(7)	ל.ר.	2	מגורים ב'
(7)	ל.ר.	301	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	ל.ר.	302	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	ל.ר.	303	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	ל.ר.	304	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	ל.ר.	601	מסחר
2	ל.ר.	1001	מתקנים הנדסיים
2	ל.ר.	1002	מתקנים הנדסיים
2	ל.ר.	1003	מתקנים הנדסיים
(7)	ל.ר.	501	ספורט ונופש

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

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

- (1) בהתאם לנספח תאי שטח המצורף לתכנית זו.
- (2) 1. כחלק מהשטחים העיקריים תותר הקמת משרד, סטודיו, קליניקה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ועל פי הנחיות סעיף 4.1 ו-4.2 ליעודי המגורים בהתאם.  
 2. תותר העברת שטחים עיקריים גם אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (3) 1. שטח סככת החניה לא יעלה על 25 מ"ר.  
 2. הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.  
 3. ממ"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליחיד.  
 4. מחסן- לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- (4) אחוזי הבניה הכוללים משתנים באחוזים בודדים כנגזרת משינויים קלים בין שטחי המגרשים.
- (5) בכל תא שטח תותר יחיד אחת.
- (6) 8.5 מ' - גג רעפים.
- 7 מ' - גג שטוח..
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) 1. שטח סככת החניה לא יעלה על 25 מ"ר.  
 2. הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.



3. ממ"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליח"ד.

4. מחסן - לא יעלה על 7.5 מ"ר.

(9) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת: ממ"ד - בגודל של עד 12.5 מ"ר ליח"ד. מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד ויכלול בסך שטחי השירות. שטח סככת החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד. הגובה נטו של סככת החניה לא יעלה על 2.20 מ'. (ככל וניתן לנייד זכויות אלו אל מתחת לקרקע, הדבר יעשה באישור ועדה מקומית).

(10) מרתף חניה בהיקף של עד 70% משטח המגרש אשר במסגרתו יותרו שטחים טכניים וחניות.

(11) גודל ממוצע ליח"ד הינו 110 מ"ר (שטח עיקרי). גודל יחידה לא יקטן מ- 80 מ"ר (עיקרי) ולא יעלה על 110 מ"ר (עיקרי).

(12) 12 מ' - גג רעפים.

10.5 מ' - גג שטוח..

(13) ל.ר.

(14) כולל 5643 מ"ר אשר אושר במסגרת תכנית 7/129/03/6.

(15) כולל 1270 מ"ר אשר אושר במסגרת תכנית 7/129/03/6.

(16) כולל 8183 מ"ר אשר אושר במסגרת תכנית 7/129/03/6.

(17) מספר הקומות המותר, כפי שצוין בטבלה, שתי קומות מעל הקרקע וגובה מקסימלי של 20 מ' נועד בכדי לשרת חריגות גובה נדרשות כדוגמת מגדל במה ו/או מערכות שונות הנדרשות לתפקוד המבנה ובהתאם לפונקציות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

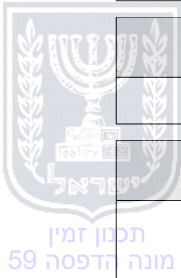
**תנאים למתן היתרי בניה**


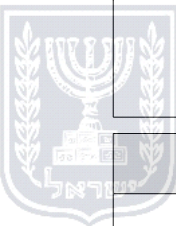

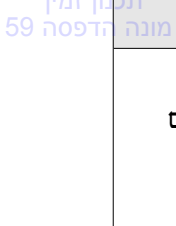
- א. תנאים למתן היתרי בניה :
- הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית זו אם קוימו התנאים הבאים :
1. אישור תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בקנה מידה 1:500, ע"י הועדה המקומית ואשר תפרט ותתייחס לנושאים הבאים :
  - א. הוראות חיבור בין שני מבנים צמודים במגרשים עם קו בנין 0.
  - ב. הוראות עיצוב והגדרת כניסות למבנים הטוריים.
  - ג. הנחיות עיצוב כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
  - ד. תכנון של כל השכונה כולל השטחים הפתוחים. טיילות, גנים, שבילים, שטחים אקסטנסיביים וכיכרות.
  - ה. התייחסות למצללות.
  - ו. תכנית חניה ותנועה לפי תקן חניה תקף. כניסות ויציאות מחניות לכלי רכב, צורת השתלבותם במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן.
  - ז. אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
  - ח. תכנית הפיתוח על רקע מפה טופוגרפית כולל גבהים קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז ומתקני החדרה, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'. מיקום מבני טרנספורמציה.
  - ט. תכנון התשתיות הנדרשות בתאום עם מהנדס המועצה.
  - י. מיקום הארונות בנישות בנויות ותיאור פריסת הגדרות. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות, והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ בד בבד עם ביצוע מעברים להולכי רגל שיחברו את השכונה הקיימת עם השכונה המוצעת.
  3. השטחים המיועדים לטיפול נופי יטופלו תוך תיאום עם רשות הניקוז.
  4. תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו שדרוג המט"ש והעמידה בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע 2010, והפקת קולחים להשקייה בלתי מוגבלת.
  5. היתרי בנייה לאזור לבנייני ציבור ומתקנים הנדסיים, מסחר וספורט ונופש יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים.
  6. משאושרה תכנית הבינוי והפיתוח רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה ובתנאי שהבקשה שהוגשה כוללת :
    - א. בקשה להיתר ערוכה לפי חוק.
    - ב. מיקום חניות.
    - ג. מיקום מחסנים.
    - ד. גובה קירות תמך.
    - ה. דרוג קירות (אם נדרש).
    - ו. מיקום מתקני תברואה.
    - ז. חומרי גמר וגגות.
    - ח. ניקוז שטח המגרש.
    - ט. ביסוס וניקוז בהתאם לנספח.
    - י. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>יא. מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>יב. מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסרתם.</p> <p>יג. מיקום מתוכנן ומוסתר לכביסה באופן המשתלב בחזיתות ובחמרי הבנין.</p> <p>יד. מקום מתוכנן ומוסדר של מזגנים ו/או מדחסים.</p> <p>טו. מקום מתוכנן ומוסדר לארובות, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד, בגגות המבנים.</p> <p>טז. הצגת מרזבים ואופן ניקוזם לחצרות. לא יופנו מי מרזבים ישירות למערכת הניקוז התת-קרקעית השכונתית.</p> <p>יז. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת באתר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז.</p> <p>ב. תנאים למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית מפורטת לפיתרונות ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר ופיתוח יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל בנוגע לייבוא חומרי מילוי.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים עצים בוגרים, כמסומן בנספח עצים בוגרים המצורף לתכנית זו, יהיה תאום עם פקיד היערות.</p>	<p>6.2</p> <p>הנחיות עיצוב :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ותכלול בין היתר את ההנחיות הבאות :</p> <p>1. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים ובין מגרשים, כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מטר ומעליה, באם נדרש, גדר קלה בגובה של עד 80 ס"מ.</p> <p>2. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה (בסה"כ 2.0 מ'), יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.0 מטר ובמרחק של 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה.</p> <p>3. על התכנית לכלול גם פריסת גדרות, מיקום פילרים, מיקום לאיסוף אשפה רטובה ויבשה.</p> <p>4. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה עפ"י פרט מחייב, לפי התקן הישראלי.</p> <p>5. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>6. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ; מתקני אשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב.</p> <p>7. מתקני האשפה יבנו בתוך נישא המשותפת לכל צמד מבנים ומשולבת בקירות הפיתוח.</p> <p>8. סמיכות לשטחי השקיה בקולחים : יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיית משרד הבריאות לשמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור, ודרכים.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.2</p>

<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. בכל המגרשים/ תאי השטח החניות יהיו בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. תכניות סילוק השפכים יאושרו ע"י משרד הבריאות. 2. פיתרון הקצה לביוב הינו מט"ש שפיר. בתאום עם משרד הבריאות. הקולחים המטוהרים משמשים להשקיה בשדות באזור המט"ש.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. הסדרת הניקוז תהיה עפ"י נספח הניקוז של תכנית זו. 2. הסדרת האפיקים והקווים הראשיים תעשה בד בבד עם ביצוע עבודות התשתית. 3. מערכות הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ תכניות מפורטות וע"פ תכנית תאום מערכות, כחלק מאישור נספח הבינוי והפיתוח. 4. במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים הציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים. 5. ניקוז לאצירת מי נגר עילי: תכנון השטחים הציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון ביישוב כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. ניהול נגר עילי: 1. כ-20% משטח המגרש (ולא פחות מ-15% משטחי הגגות) יהיו שטחים חדירי מים, השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). 2. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל. 3. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח חלחול, יבוצעו בורות או תעלות להשהיית ולהחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה. 4. במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו פתרונות להשהיית והחדרת מים. 5. תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה להיתר בניה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז באופן עילי כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים. 6. המלצות לשמירת מי נגר עילי בתוך המגרשים: א. דרכים ושבילים בתחום המגרשים יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת קרקעיות על מנת שהמים יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן. ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר ניקיון בגובה 0.5 מ'. ב. ניקוז גגות: 1. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל ועודפי מים יופנו אל הרחוב. 2. תכנון מערכת ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים, שמסביב לבניין המסוגלים לקלוט כמות מים כזאת, המאפשרת השהיית המים והחדרתם לקרקע וע"י כך הקטנת הנגר העילי.</p>	



	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>ג. מגרשי חניה: 1. מגרשי חנייה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות, ולא מאספלט בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר, על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי. 2. במקום הנמוך בתוך המגרשים יש לתכנן קידוחי ספיגה במילוי חצץ. (ראה תרשים 3 בנספח הניקוז) כל זאת על מנת להקטין את כמות המים המוזרמת למערכת הניקוז החיצונית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. חיזוק מפני רעידות אדמה: 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. ב. סיכונים סייסמיים: 1. בתכנון המבנים יש להשאיר מרווח מספק מגדות נחל לכיש ונחל דגנים כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית. 2. אין חשש מהתנזלות קרקע ואולם ככל שיתגלו מי תהום בחפירות או בקידוחים במסגרת פיתוח האתר, יש לדווח על כך מיד לרשות מקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>נגישות: 1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 החלקים המצוינים בהוראות תכנית זו. 2. 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. 3. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה". 4. נגישות מבני ציבור עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. 2. פינוי פסולת יבשה- לא יינתן היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה היתר תנאיו ואגרות טיפול בפסולת בניין, התשס"ה הכולל הערכת כמות הפסולת ואישור התקשרות מול אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין.</p>	<p><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מים: 1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לשאר הצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בכל הנקודות בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת מי השתייה, ההתקנות יבוצעו על פי הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.11</b></p>

**הפקעות לצרכי ציבור**

**6.12**

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

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59