

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0434282

שכונה ב-2 בצור הדסה

ירושלים

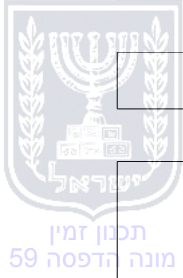
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונה ב'2, נגזרת מתכנית מס' 151-0305631 - תכנית מתאר צור הדסה שהוכנה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון וזאת כנגזרת מהוראת תמ"מ 1/30, אשר קבעה כי תנאי לאישור תכניות מפורטות בצור הדסה יהיה אישור תכנית המתאר לשוב.

כללי:

1. התכנית ממוקמת ממזרח לשוב צור הדסה הוותיק.
  2. גבולות התכנית: מצפון כביש 375, מדרום ואדי פוכין ותוואי גדר הבטחון המוצע, ממזרח קו אורך 210400, ממערב שכונה ב'1.
  3. תכנית המתאר מס' 151-0305631 קבעה אזור זה כשכונת מגורים.
  4. תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 קובעת את יעוד השטח כשטח לפיתוח פרברי.
5. התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים הכוללת יחידות דיור בהיקף של 500 יח"ד בגדלים ורמות צפיפות שונות.
6. בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטח למסחר ותעסוקה, למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ויער.

עקרונות תכנון:

- א. פיתוח ופרישת הבינוי בהתאם לטופוגרפיה ומאפייניה.
- ב. יצירת מערכת ירוקה אקסטנסיבית ואינטנסיבית המקשרת בין מפלסי השכונה השונים בהתאם לטופוגרפיה הקיימת.
- ג. ערכי נוף- שימור ערכים נופיים, אקולוגיים וארכיאולוגיים ואיזון במפגש בין הפתוח לפיתוח.
- ד. מערכת דרכים המורכבת מכבישים מקומיים בשיפועים מתונים ככל הניתן.
- ה. פיזור יעיל של הפונקציות הציבוריות אשר יהיה נגיש לכולם במוקד ראשי ומשני בשכונה.
- ו. טיפוס הבינוי מותאמים למיקומם הטופוגרפי ומורכבים בעיקר מבניה מדורגת.
- ז. הקטנה ככל הניתן של גובה קירות התמך בשכונה כך שמרבית החניות יהיו תת-קרקעיות.
- ח. חיבור לשוב הקיים ושכונה ב'1 הגובלת ממערב, באמצעות מערכת של כבישים, שבילי הולכי רגל, שביל אופניים ושצ"פים.
- ט. הנגשת השכונה לשטחים הפתוחים בגבול התכנית ומחוצה לה.
- י. קביעת מנגנונים לשמירת אזורי הטבע והיער העוטפים את תחום הישוב.



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

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

שכונה ב-2 בצור הדסה

שם התכנית

151-0434282

מספר התכנית

177.919 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	210133
קואורדינאטה Y	624935

### 1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח תכנית מתאר צור הדסה מס' - 151-0305631 מתחם 2B ממזרח לישוב צור הדסה הוותיק.

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			צור הדסה

שכונה צור הדסה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29864	מוסדר	חלק		14, 26, 32
29969	מוסדר	חלק		4-5
30781	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



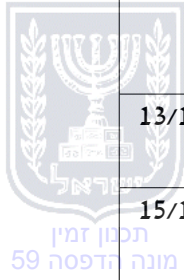
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2018	4244	8037	תכנית זו כפופה לתכנית 151-0305631	כפיפות	151-0305631
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 200.	החלפה	מי/ 200
02/03/1975	1212	2039	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 215.	החלפה	מי/ 215
04/03/1993	1880	4089	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ במ/ 520 ג.	החלפה	מי/ במ/ 520 / ג



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאלה פלסנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאלה פלסנר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חלוקה אנליטית	11: 52 23/11/2020	רוני נשר	27/11/2020	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	12: 00 15/04/2019	דניאלה פלסנר	15/04/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך תיאור כללי - נספח מס. 1	14: 25 17/11/2020	דניאלה פלסנר	17/11/2020	2		רקע	בינוי
לא	בינוי - תכנית, נספח מספר 1 גליון 1.1	09: 49 22/11/2020	דניאלה פלסנר	17/11/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	בינוי - חתכים, נספח מספר 2 גליון 2.1	09: 50 22/11/2020	דניאלה פלסנר	22/11/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טיפוסי בינוי - מגורים, נספח מספר 3 גליונות 3.1-3.18	09: 51 22/11/2020	דניאלה פלסנר	22/11/2020	15	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טיפוסי בינוי - מבני ציבור, תעסוקה ומסחר נספח מספר 4 גליונות 4.1-4.5	09: 51 22/11/2020	דניאלה פלסנר	27/03/2019	5	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מסמך נופי סביבתי - נספח מס. 5	10: 12 10/01/2018	אייל קליידר	10/01/2018	96		מנחה	סביבה ונוף
לא	פיתוח - תכנית, נספח מספר 5 גליון 5.1	10: 46 22/11/2020	סוזנה וגנסברג	06/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פיתוח - חתכים נופיים, נספח מספר 5 גליון 5.2	10: 49 22/11/2020	סוזנה וגנסברג	06/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פיתוח - חתכים נופיים, נספח מספר 5 גליון 5.3	10: 50 22/11/2020	סוזנה וגנסברג	06/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	פיתוח - חתכים נופיים, נספח מספר 5 גליון 5.4	14: 16 17/03/2019	סוזנה וגנסברג	14/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פיתוח - הנחיות לתכנון פיתוח, נספח מספר 5 גליון 5.5	09: 58 27/03/2019	סוזנה וגנסברג	26/03/2019	4	1: 20	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה - נספח מספר 6 גליון 6.1	10: 54 22/11/2020	אריאלה אושפיז	25/10/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תנועה - נספח מספר 6 גליון 6.2	14: 54 24/03/2019	אריאלה אושפיז	19/03/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תנועה - נספח מספר 6 גליון 6.3	14: 57 24/03/2019	אריאלה אושפיז	19/03/2019	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	כבישים וניקוז - תנוחה, נספח מספר 7 גליון 7.1	10: 35 26/03/2019	מרטין סגל	24/03/2019	1	1: 500	מנחה	תנוחה
לא	כבישים וניקוז - חתכים לאורך, נספח מספר 7 גליון 7.2	10: 41 26/03/2019	מרטין סגל	20/03/2019	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	כבישים וניקוז - תאום מערכות, נספח מספר 7 גליון 7.3	10: 42 26/03/2019	מרטין סגל	20/03/2019	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	סקר הידרו-גאולוגי - נספח מס. 8	09: 48 13/02/2019	בעז זלצמן	13/02/2019	34		רקע	סקר גיאולוגי
לא	הצהרת גיאולוג לסקר הידרו-גאולוגי - נספח מס. 8	09: 51 13/02/2019	בעז זלצמן	13/02/2019	1		רקע	סקר גיאולוגי
לא	מערכות מים וביוב, פרשה טכנית - נספח מס. 10	11: 48 10/05/2017	אירינה מייליך	01/11/2016	4		מחייב	ביוב וניקוז
לא	מים וביוב - נספח מספר 10 גליון 10.1	17: 23 21/03/2019	אירינה מייליך	19/03/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	ביוב - נספח מספר 10 גליון 10.2	17: 24 21/03/2019	אירינה מייליך	19/03/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	מים - נספח מספר 10 גליון 10.3	17: 25 21/03/2019	אירינה מייליך	19/03/2019	1	1: 500	מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - נספח מס. 11	10: 48 26/03/2019	מיכאל דינקין	31/01/2019	17		מחייב	ניהול מי נגר
לא	ניקוז - תכנית, נספח מספר 11 גליון 11.1	10: 47 26/03/2019	מיכאל דינקין	25/03/2019	1	1: 1250	מחייב	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים בוגרים - נספח מס. 12	10: 49 14/05/2017	טל גליקמן	01/02/2017	37		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - נספח מספר 12 גליון 12.1	10: 02 27/03/2019	טל גליקמן	26/03/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - נספח מספר 12 גליון 12.2	10: 00 27/03/2019	טל גליקמן	26/03/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חשמל, חדרי שנאים - נספח מספר 13 גליון 13.1	15: 49 22/01/2018	מוטי אבוטבול	21/01/2018	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	חשמל, תשתיות לחשמל, בזק, טל"כ ותאורה - נספח מספר 13 גליון 13.2	15: 50 22/01/2018	מוטי אבוטבול	21/01/2018	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	מסמך פרוגרמה - נספח מס. 14	14: 50 22/11/2020	בנימין וייל	18/08/2020	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291110	02-5318878	EylonB@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : הלל 23.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-6291110	02-5318878	EylonB@moch.gov.il

(1) כתובת : הלל 23.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

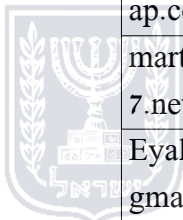
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רשות הפיתוח			רשות הפיתוח	ירושלים	(1)		02-5318888	02-5318878	

(1) כתובת : יפו 216.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דניאלה פלסנר	84127	פלסנר אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5224022	03-5238586	Nicolas@plesnerarchitects.com
מהנדס חשמל	מהנדס	מוטי אבוטבול	022472674	מוטי אבוטבול הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	(2)		02-6528383	02-6536161	motieng@netvision.net.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיז	19917	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-6959771	03-6958427	arielau@ardan.co.il
ביסוס	מהנדס	דורון אשל	36964	דורון אשל - מהנדסים יועצים	הרצליה	(4)		077-9100601	053-7970592	esheld@015.net.il
	אגרונום	טל גליקמן			נס ציונה	(5)		08-9300781	08-7941274	glikmans@zahav.net.il
ניקוז- הידרולוגיה	מהנדס	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013	רמת גן	(6)		077-9630483	077-9630483	meyareng@gmail.com
אדריכלית נוף	אדריכל	סוזנה וגנסברג	16418	סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	(7)		03-5759995	03-7524065	lisu@lisu.co.il
גיאוגרף מתכנן ערים	יועץ	בנימין וייל			ירושלים		15 ג			weilbinyamin6@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		דרי עזי זלצמן בעז זלצמן	רמת גן	(8)		03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bezreqint.net
מהנדס אזרחי (מים וביוב)	מהנדס	אירינה מייליך	5978185	אי.וי. מהנדסים יועצים	באר שבע	(9)		077-8831106	077-5252068	Office_iv@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ	בני ברק	(10)		03-7541000	03-7516356	ronin@datam ap.com
מהנדס כבישים	מהנדס	מרטין סגל	5308	אגוד הנדסי ג.ס. בע"מ	חיפה	(11)		04-8677041	04-8672808	martinsg@01 7.net.il
יועץ תכנון סביבתי	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קליידר - תכנון סביבתי	מתן	(12)		03-9024545	03-9024545	Eyalklaider@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

(1) כתובת : פרוג 33.

(2) כתובת : כנפי נשרים 13, גבעת שאול.

(3) כתובת : יגאל אלון 159 א'.

(4) כתובת : בארי 74.

(5) כתובת : רחוב משה לוי 16.

(6) כתובת : רחוב אהליאב 6.

(7) כתובת : שד' הכלניות 4.

(8) כתובת : המלאכה 8 כניסה א'.

(9) כתובת : יהודה הנחתום 4.

(10) כתובת : הירקון 67.

(11) כתובת : רחוב חוירי 2.

(12) כתובת : רחוב רקפת 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ו/או על גג מרתף ואשר צמודה לה חצר פרטית.
חזית מסחרית	שימוש מסחרי בקומת הקרקע של בנין, בחזיתו הפונה לרחוב, ואשר יכול לכלול - מסחר, משרדים ושירותים אישיים, שימוש בעל אופי ציבורי וכיוב', בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
מתחם תכנון	קבוצת מגרשי מגורים סמוכים, או קבוצת מגרשי ציבור סמוכים, או מגרשים אחרים - אשר הוגדרו כמתחם בניה בתכנית זו, כפי שמופיע בנספח הבינוי והפיתוח. על מתחמי התכנון יחולו הוראות להכנת תכנית בינוי כמפורט בתכנית זו להלן.
קו בניין מחייב	קו בנין אשר חלה חובה להצמיד אליו לפחות 75% מקו חזית הבניין, עפ"י הוראות תכנית זו ונספחיה.
תמהיל	הרכב יחידות דיור בגדלים שונים המחויב ע"פ הוראות תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של 500 יחידות דיור ושירותים נלווים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ייעוד הקרקע מ- "אזור מגורים", "אזור מגורים א'1", "אזור מגורים א'3", "שטח לבניני ציבור", "שטח ציבורי פתוח", "דרך מאושרת", "שבילי הולכי רגל", "שטח למגרשים מיוחדים", "אזור חקלאי א"ל - "דרך מוצעת", "שטח ציבורי פתוח", "יער", "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ומסחר", "מגורים א", "מגורים ב", "מגורים ג".

ב. קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.

ג. קביעת סך יחידות הדיור בתכנית על 500 יח"ד

ד. קביעת הוראות להקמת מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומגורים, מסחר ותעסוקה.

ה. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה ומסלולי אופניים.

ו. קביעת הוראות בנושא תשתיות: חשמל ותקשורת, ביוב, ניקוז

ז. קביעת תנאים לבנייה משמרת נגר.

ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.

ט. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים כגון אקוסטיקה ומניעת מטרדים וזיהום סביבה.

י. קביעת הוראות לעניין טיפול בעצים בוגרים לפי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

יא. קביעת הוראות בדבר עתיקות

יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

יג. קביעת תנאים למתן היתרי איכלוס

יד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	153 - 136
מגורים ב'	135 - 109
מגורים ג'	108 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
שטח ציבורי פתוח	618 ,617 ,615 - 600
דרך מוצעת	501 ,500
מסחר ותעסוקה	156

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	139
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	123 ,118 ,111
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	127 ,117 ,111 - 109
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101 ,100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	618 ,607
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	615 ,611 ,600
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	501
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201 ,200
חורשה להעתקה	מגורים ב'	120 ,113 - 111
חורשה להעתקה	מגורים ג'	106 - 104 ,102 - 100
חורשה להעתקה	מסחר ותעסוקה	156
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	617 ,612 ,610 ,609 ,606
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	501 ,500
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
חורשה לעקירה	מגורים א'	152 - 136
חורשה לעקירה	מגורים ב'	135 - 124 ,122 - 119 ,115 - 111
חורשה לעקירה	מגורים ג'	108 ,107
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	618 ,617 ,615 - 611 ,608 - 606
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	618 ,617

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	30,018.8	16.87
אזור מגורים	4,913	2.76
אזור מגורים א 1	66,515	37.39
אזור מגורים א 3	17,556	9.87
דרך מאושרת	24,149	13.57

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.75	1,331	שביל הולכי רגל
0.78	1,381	שטח בנייני ציבור
1.19	2,121	שטח מגרשים מיוחדים
16.83	29,934.32	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>177,919.12</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.42	39,898.7	דרך מוצעת
5.63	10,025.4	מבנים ומוסדות ציבור
8.17	14,542.67	מגורים א'
16.58	29,496.51	מגורים ב'
10.43	18,554.56	מגורים ג'
1.16	2,063.22	מסחר ותעסוקה
35.60	63,343.53	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>177,924.59</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים:                      תא שטח 200 - גני ילדים                      תא שטח 201 - ביה"ס יסודי ואולם ספורט, בשילוב מועדון קהילתי במידת הצורך                      תא שטח 202 - בית כנסת                      תא שטח 203 - מעון יום / מגרש רזרבי</p> <p>2. שימושים משניים: מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ו/או מזנון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>מרתפים</b>                      תותר קומת מרתף לשימוש כמחסנים, חדרי מכוונות והסקה וכו' ובתנאי שתהיה תת קרקעית במלואה</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b>                      החניה תיקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      1. דרוג המבנה:                      1.1 לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות.                      1.2 עומק הדרוג לא יפחת מ-2 מטר.                      1.3 מהנדס המועצה רשאי להתיר שינוי בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.</p> <p>2. מרתף:                      תותר קומת מרתף לשימוש כמחסנים, חדרי מכוונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. יותרו מספר מבנים במגרש.                      2. במגרשים המיועדים למספר שימושים, או בכאלה הנבנים בשלבים, יקבעו המרחקים בין הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון.</p>
ה	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>1. השימושים העיקריים שנקבעו לעיל הינם מחייבים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להחליף את מיקום השימושים במגרשים או להוסיף שימושים ובתנאי שסך השימושים הנ"ל יקבלו מענה בתחום התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע תתאפשר ובלבד שלא תסכל מימוש הפרוגרמה הנדרשת לצרכי</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ציבור בתחום התכנית.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה לעיל. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין שחצץ ביניהם, שטחי הבניה ייקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. כמו כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>4. תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>5. היתר בניה ראשון במגרשים המיועדים למספר שימושים או בכאלו הנבנים בשלבים יקבע בין היתר את המרחקים בין הבניינים בכל שטח המגרש.</p> <p>6. מעבר תשתיות ימוקם, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------

4.2.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח.</p> <p>2. מגרשים למשחק, מתקני משחק וספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, קרוי בחומרים קלים כגון ממברנות או בדים מעל אזורי ישיבה ומתקנים וכדו'.</p> <p>3. מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שרותים ציבוריים, תחנת שנאים, מתקנים לחלוקת דואר, מתקנים הנדסיים ותשתיות ומבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק.</p> <p>4. גינון ונטיעות, שמירת עצים בוגרים קיימים, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים ומערכות ישיבה, מרכזי מחזור ותחנות לאיסוף אשפה, איסוף גזם, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה, מרכזים לחלוקת דואר וכיו"ב.</p> <p>5. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, לימנים.</p>



4.2.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>1. בתאי שטח מספר 617 ו-618 לאורך הגבול המזרחי והדרומי של השכונה, תוקם גדר בטחון לפי הנחיות קב"ט צור הדסה.</p> <p>א. מרכיבי הבטחון הנדרשים:</p> <p>1. גדר אינדוקטיבית</p> <p>2. דרך פטרול/בטחון</p> <p>3. תאורה היקפית</p> <p>ב. את מרכיבי הבטחון יש לאשר מול פקע"ר.</p> <p>ג. את תוואי דרך הבטחון יש לתאם מול קק"ל, רט"ג ופקע"ר.</p> <p>פרט לדרך הבטחון, ייאסר פיתוח דרכים נוספות בתחום היערות אלא בתאום עם קק"ל ורט"ג לפי העניין.</p> <p>2. תותר הסדרת שבילי מטיילים, רחבות למנוחה ותצפית וקירות תמך מחופים אבן.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בשצ"פים הגובלים עם כביש 375 יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>





4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. התכליות והשימושים המותרים בשצ"פים הגובלים על כביש 375 יהיו בהתאמה לתמ"א 3.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטות בנספח הבינוי והפיתוח, בנספח הנופי ונספח איכות הסביבה..</p> <p>2. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם או שילובם כטבע עירוני ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>3. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו ככל הניתן בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p> <p>4. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יובטח בית גידול מתאים לעצים בוגרים במפלס הקרקע, ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>5. יותקנו תעלות הולכה וטרסות לאצירה ארעית של נגר עילי, לצורך מיתון הגאוויות והעשרה מקומית של שכבת הקרקע העליונה.</p> <p>6. לא תותר הצבת מבנים ניידים.</p> <p>7. קירות פיתוח ומבני עזר יחופו באבן לפי פרט מנחה שכונתי כולל קופינג.</p> <p>8. לא יותר שימוש במסלעות בכל שטח התכנית.</p> <p>9. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. התאורה בשטחים היקפיים הפונים אל השטח הפתוח תתוכנן באופן שאינו יוצר זיהום אור בשטח הפתוח, בהתאם לעקרונות תכנון התאורה באזורים רגישים של רשות שמורות הטבע והגנים ובהתאם לתקני הבטיחות.</p> <p>10. יש לשלב בשטח עצים המשתלבים בנוף ובאופיים הבוטני של השטחים הפתוחים.</p> <p>11. במגרשים: 148-155 הגובלים בשטחים פתוחים בשולים הדרומיים של התכנית, יוקמו קירות תמך. גובה קיר מקסימאלי יהיה 3 מ'. קווי הדיקור יגודרו טרם תחילת העבודות כדי למנוע זליגה של עבודות/חומרים/פסולת לשטחים הפתוחים.</p> <p>12. הקירות התומכים את הכבישים יהיו ע"ח שטח המגרש, כולל ראש הקיר.</p> <p>13. תנאי לתחילת עבודות יהיה הקמת גדר פח שגובהה 2 מ' בגבול החיצוני של שטח הגובל בשטחים הפתוחים למניעה מוחלטת של התדרדרות שפכים ולסלעים לשטח הפתוח.</p> <p>14. שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תיערם בנפרד ותוחזר לשימוש בסיום העבודות.</p> <p>15. מבני עזר כגון שירותים ציבוריים או מחסן יחופו באבן בגמר טובזה / חאמי; בנדבכים אופקיים. במידת האפשר יוצנעו בקירות התמך ויחופו בהתאמה לקירות הפיתוח. לא תותר הקמת מבנה עזר יביל וזמני. גודל מבנה העזר לגן לא יעלה על 20 מ"ר. גודל שירותים ציבוריים לא יעלה על 60 מ"ר.</p>
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תאסר הפגיעה במדרגות הסלע הקיימים במקום. הפיתוח יהיה מינימאלי. כל תכנית לשטחים הנ"ל תאושר על ידי קק"ל ורט"ג. ההוראות החלות על שטחי היער תהינה כפופות להוראות שע"פ תמ"א 22.</p>
ד	<p><b>תנועה</b></p> <p>תותר נסיעת רכבים לצורכי תחזוקה, כיבוי אש והצלה בלבד.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>1. תותר הקמת חדרי שנאים בשצ"פים כמסומן בתשריט. המבנים יעוצבו באופי אדריכלי של המבנים הסמוכים וישולבו ככל הניתן בפיתוח השטח הצמוד אליהם.</p> <p>2. פרישת חדרי שנאים :</p> <p>א. תחנה מס' 1 : תא שטח - 600, מס' שנאים- 2.</p> <p>ב. תחנה מס' 2 : תא שטח - 611, מס' שנאים- 2.</p> <p>ג. תחנה מס' 3 : תא שטח - 615, מס' שנאים- 2.</p> <p>3. הגדרת מיקום והיקף השטח לחדר השנאים תעשה במסגרת הכנת תכנית חלוקה, וזאת כתנאי להיתר פיתוח ו/או בניה במגרש.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים בלבד, משולבים ומוסתרים בפיתוח. התוואי המדוייק יקבע על ידי המתכנן (ביוב, ניקוז וכיו"ב) בשיתוף עם אדריכל הנוף ובתיאום מול קק"ל ורט"ג. קווי התשתית ישוקמו לפי תכנית שתוכנן על ידי אדרי' הנוף, ללא דרך עפר לאורכם.</p> <p>5. התוואי יבוצע ברוחב המינימלי הנדרש וככל הניתן ברוחב עד 2 מ'.</p> <p>6. קווי התשתית שחוצים מדרונות ישוקמו לפי תכנית שתוכן ע"י אדרי' נוף, ללא דרך עפר לאורכם.</p> <p>7. קו הביוב בתא שטח 618 יעשה לאורך תוואי דרך הבטחון ובתכנון משולב עם תכנון הטרסות לשימור מי נגר ובאופן שימנע ככל האפשר פגיעה בערכי הטבע והנוף. והכל במטרה לשמור על השטחים החיוניים למסדרון האקולוגי.</p> <p>8. תנאי לתחילת עבודות יהיה הכנת תכנית שיקום נופי, גבול העבודה יסומן לפני תחילת העבודות, שכבת הקרקע העליונה (30-40 ס"מ) תיערם בנפרד ותוחזר בשיקום התוואי בסיום העבודות.</p> <p>9. יבוצע סקר גיאופיזיים ועצים לשימור, והעתקתם תבוצע לפי הנחיות קק"ל ורט"ג.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. תותרנה נטיעות בשטח ללא עצים והשלמות לפי הנדרש בשטחים שבהם קיימים עצים.</p> <p>2. יבוצע תאום עם קק"ל בעניין עצים לשימור. כל כריתה או העתקה של עץ חייבת באישור פקיד היערות.</p>	ו
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	4.3
<p><b>שימושים</b></p>	4.3.1
<p>1. שימושים עיקריים : בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. שימושים משניים : קווי תשתית, גינון ועבודות פיתוח.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. לאורך הרחובות יותקנו מקומות חנייה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת.</p> <p>2. שביל אופניים יהיה כלול בתחום זכות הדרך, והכל בהתאם לתכנון המפורט כפי שיתואם עם המועצה לעת הוצאת היתר בניה.</p>	א
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית,</p>	ב

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>רוכבי אופניים, תחבורה פרטית וציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, בזק, תקשורת, כבלים, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>4. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, אחזקתה וחיזוקה. בשלב ההקמה, הועדה המקומית תוכל לאשר הקמת מבנים ארעיים.</p> <p>5. בתחום הדרך תותר הצבת מתקנים למחזור פסולת לסוגיה השונים, בתיאום עם המועצה. תותר הקמת מרכזי מחזור הכוללים מספר מתקנים שונים. יש להקפיד על מיקומם באופן שלא יהיו מכשול בהיבטי הנגישות וכן מפגע חזותי ונופי. לצורך זה מותר יהיה באישור המועצה להקים קירות וגדרות להסתרה.</p> <p>6. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול, מתקני מיחזור, ריהוט רחוב, וכד'.</p> <p>7. קירות התמך של הדרכים יבנו מחוץ לתחום הדרך בתחומי המגרשים הצמודים עד 1 מ' מגבול המגרש.</p>



<b>4.4</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים ושטחי שירות.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החנייה למגורים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה</p> <p>2. חניה במפלס הקרקע בהתאם לנספחי התכנית.</p>
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>גודל דירה ממוצע יהיה 150 מ"ר (לא כולל ממ"ד)</p>

<b>4.5</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים ושטחי שירות.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החנייה למגורים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה</p>

4.5	מגורים ב'
	2. חניה במפלס הקרקע בהתאם לנספחי התכנית.
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. גודל דירה ממוצע יהיה 112 מ"ר (לא כולל ממ"ד)</p> <p>2. תמהיל</p> <p>כרבע מיח"ד יהיו בגודל 3 חדרים כ-68 מ"ר עיקרי</p> <p>כחצי מיח"ד יהי בגודל 4 חדרים כ-112 מ"ר עיקרי</p> <p>כרבע מיח"ד יהיו בגודל 5 חדרים כ-156 מ"ר עיקרי</p> <p>20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר , לפי תקנות התכנון והבניה.</p>
4.6	מגורים ג'
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים ושטחי שירות.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה למגורים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה</p> <p>2. חניה בחניון תת קרקעי בהתאם לנספחי התכנית.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. גודל דירה ממוצע 93 מ"ר (לא כולל ממ"ד)</p> <p>2. תמהיל-</p> <p>כרבע מיח"ד יהיו בגודל 3 חדרים כ-68 מ"ר עיקרי</p> <p>כחצי מיח"ד יהי בגודל 4 חדרים כ-93 מ"ר עיקרי</p> <p>כרבע מיח"ד יהיו בגודל 5 חדרים כ-118 מ"ר עיקרי</p> <p>20% מסך יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר , לפי תקנות התכנון והבניה.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, שימוש או ייצור חומר/פסולת מסוכנת/רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, היגיינה וכיו"ב למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.</p> <p>ב. חניה תפעולית לפריקה וטעינה תעשה בגבול המגרש בחלקו האחורי.</p>



4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.                      ד. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.                      ה. מתקנים הנדסיים ומבני עזר תת קרקעיים ואו משולבים בטופוגרפיה, כמפורט בתכנית זו.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. היתר בנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.                      2. איכות אוויר: במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.                      3. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.                      4. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.                      5. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990) הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה.                      6. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.                      7. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>הוראות חניה למסחר:</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.                      2. החניה עבור המסחר תהייה גם ברחוב 38 כמוצג בנספח התנועה</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות למסחר:</p> <p>1. היתר בניה במגרש יותנה במינוי חברת ניהול ואחזקה למגרש באישור מהנדס העיר ובתנאים שיקבע.                      2. יותקנו מקומות חניה לאופניים לאורך הרחוב, לצד החזית המסחרית הפונה לרחוב כאשר מיקום אותן חניות אופניים ייקבע בתכנית הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל שלא יפחת מ-2 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



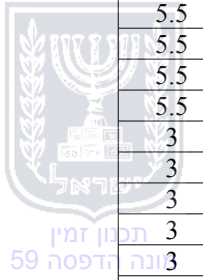
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי			
					עיקרי	שרות								סה"כ שטחי בניה		
מגורים ג'	מגורים	100	1854	2046	614	0	2522	5533	298	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	101	1982	2046	614	0	2532	5571	281	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	102	2064	2046	614	0	2532	5571	270	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	103	2063	2046	614	0	2532	5571	270	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	104	2160	2046	614	0	2532	5571	258	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	105	2170	2046	614	0	2532	5571	257	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	106	2095	2046	614	0	1217	4257	203	22	17.5	5	1	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	107	2116	2046	614	0	2542	5582	264	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ג'	מגורים	108	2061	2046	614	0	2006	5045	245	22	17.5	5	2	4	4	5
מגורים ב'	מגורים	109	1577	560	168	448	828	2179	138	9	7	2	3	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	110	2296	1568	470	448	1328	4165	181	18	7	2	3	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	111	2247	1568	470	448	1325	4162	185	18	7	2	3	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	112	2521	1568	470	448	1319	4106	163	18	7	2	2	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	113	2139	1120	336	448	1118	3272	153	14	7	2	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	114	1357	560	168	224	759	1846	136	7	7	2	2	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	115	2505	1568	470	448	1154	4123	165	18	7	2	3	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	116	702	672	202	0	618	1581	225	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	117	705	672	202	0	620	1584	225	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	118	732	672	202	0	651	1615	221	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	119	709	672	202	0	631	1595	225	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	120	694	672	202	0	611	1574	227	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	121	709	672	202	0	631	1595	225	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	122	712	672	202	0	634	1597	224	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	123	673	672	202	0	592	1556	231	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	124	699	672	202	0	615	1579	226	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	125	728	672	202	0	648	1612	221	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	126	718	672	202	0	639	1603	223	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	127	706	672	202	0	628	1592	225	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	128	712	672	202	0	634	1597	224	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	129	685	672	90	0	603	1566	229	6	10.5	3	1	4	4	4
מגורים ב'	מגורים	130	1612	896	269	224	67	1544	96	10	7	2	1	4	4	4

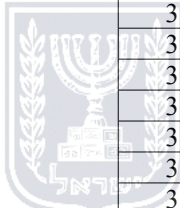




קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	4	4	4	1	3	10.5	6	144	964	0	0	202	672	671	131	מגורים	ב'	
3	4	4	4	1	3	10.5	6	146	964	0	0	202	672	662	132	מגורים	ב'	
3	4	4	4	1	3	10.5	6	145	964	0	0	202	672	666	133	מגורים	ב'	
3	4	4	4	1	3	10.5	6	144	964	0	0	202	672	669	134	מגורים	ב'	
3	4	4	4	1	3	10.5	6	136	964	0	0	202	672	709	135	מגורים	ב'	
3	4	4	4	1	2	7	4	133	910	90	300	90	300	684	136	מגורים	א'	
3	4	4	4	1	2	7	4	133	910	90	300	90	300	682	137	מגורים	א'	
3	4	4	4	1	2	7	4	129	910	90	300	90	300	705	138	מגורים	א'	
3	4	4	4	1	2	7	4	131	910	90	300	90	300	694	139	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	4	138	920	90	300	90	300	667	140	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	4	148	920	90	300	90	300	623	141	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	4	112	920	90	300	90	300	822	142	מגורים	א'	
3	4	4	4	1	2	7	4	104	910	90	300	90	300	872	143	מגורים	א'	
3	4	4	4	1	2	7	4	106	910	90	300	90	300	862	144	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	8	82	1740	180	600	180	600	2134	145	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	4	126	920	90	300	90	300	728	146	מגורים	א'	
3	4	4	4	2	2	7	4	133	920	90	300	90	300	694	147	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	126	910	90	300	90	300	720	148	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	126	910	90	300	90	300	720	149	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	122	910	90	300	90	300	747	150	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	123	930	90	300	90	300	755	151	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	126	910	90	300	90	300	720	152	מגורים	א'	
3	3	4	4	2	2	7	4	126	910	90	300	90	300	721	153	מגורים	א'	
4	4	4	4	1	6	(2) 22.5	0	150	6080	2270	0	400	(1) 3010	2064	156	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	0	0	1	6	18		(3) 200	3004	210	451	781	1562	1502	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	6	27		(3) 200	14052	984	2108	3654	7303	7026	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	6	24		(3) 200	1002	70	150	261	521	501	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	1	4	12		200 (3)	2004	140	301	521	1042	1002	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 3	(4) 0	(4) 0	(4) 0	0	1	4		11	60	0	0	0	60	542	600	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(4) 3	(4) 0	(4) 0	(4) 0	0	1	4		9	60	0	0	0	60	640	611	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
				0	1	4		1	50	0	0	0	50	5992	612	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
(4) 3	(4) 0	(4) 0	(4) 0	0	1	4		13	60	0	0	0	60	463	615	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

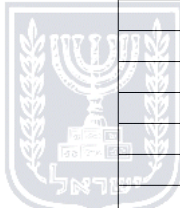


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
352	100	מגורים ג'	מגורים ג'
380	101	מגורים ג'	מגורים ג'
380	102	מגורים ג'	מגורים ג'
380	103	מגורים ג'	מגורים ג'
380	104	מגורים ג'	מגורים ג'
380	105	מגורים ג'	מגורים ג'
380	106	מגורים ג'	מגורים ג'
380	107	מגורים ג'	מגורים ג'
380	108	מגורים ג'	מגורים ג'
175	109	מגורים ב'	מגורים ב'
350	110	מגורים ב'	מגורים ב'
350	111	מגורים ב'	מגורים ב'
300	112	מגורים ב'	מגורים ב'
250	113	מגורים ב'	מגורים ב'
135	114	מגורים ב'	מגורים ב'
300	115	מגורים ב'	מגורים ב'
90	116	מגורים ב'	מגורים ב'
90	117	מגורים ב'	מגורים ב'
90	118	מגורים ב'	מגורים ב'
90	119	מגורים ב'	מגורים ב'
90	120	מגורים ב'	מגורים ב'
90	121	מגורים ב'	מגורים ב'
90	122	מגורים ב'	מגורים ב'
90	123	מגורים ב'	מגורים ב'
90	124	מגורים ב'	מגורים ב'
90	125	מגורים ב'	מגורים ב'
90	126	מגורים ב'	מגורים ב'
90	127	מגורים ב'	מגורים ב'
90	128	מגורים ב'	מגורים ב'
90	129	מגורים ב'	מגורים ב'
90	130	מגורים ב'	מגורים ב'
90	131	מגורים ב'	מגורים ב'
90	132	מגורים ב'	מגורים ב'
90	133	מגורים ב'	מגורים ב'
90	134	מגורים ב'	מגורים ב'
90	135	מגורים ב'	מגורים ב'
130	136	מגורים א'	מגורים א'



משרד תכנון ומב' מונה הדפסה 59



משרד תכנון ומב' מונה הדפסה 59

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
130	137	מגורים	מגורים א'
130	138	מגורים	מגורים א'
130	139	מגורים	מגורים א'
140	140	מגורים	מגורים א'
140	141	מגורים	מגורים א'
140	142	מגורים	מגורים א'
130	143	מגורים	מגורים א'
130	144	מגורים	מגורים א'
180	145	מגורים	מגורים א'
140	146	מגורים	מגורים א'
140	147	מגורים	מגורים א'
130	148	מגורים	מגורים א'
130	149	מגורים	מגורים א'
130	150	מגורים	מגורים א'
150	151	מגורים	מגורים א'
130	152	מגורים	מגורים א'
130	153	מגורים	מגורים א'
0	156	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	600	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	611	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	612	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
	615	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. יותר להוסיף שטח עבור מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד (עיקרי/שרות).
- ב. גובה הבניה המרבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית.
- ג. שטחי המרתפים כוללים שטחי חניה, גרעין, מחסנים וחדרים טכניים.
- ד. לא תותר הקמת כל מתקן על גגות בנייני המגורים, וזאת פרט לקולטי שמש, כל קולט שמש שיותקן ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.
- ה. גובה קומה מקסימלי במגורים עד 3.5 מטר ולא פחות מ- 3.0 מטר.
- ו. גובה קומה מקסימלי בשטחי המסחר ובמבני הציבור עד 4.5 מטר ולא פחות מ 3.0 מ'.
- ז. יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה. הקיר התומך את הדרך יהיה על חשבון ובשטח מגרש המגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

ח. תותר תוספת של עד 35 מ"ר שטחי שירות לכל מקום חניה בהתאם לאמור לעיל  
ט. במגרשים: 100-105, 107-108 יותר חניון תת"ק משותף לשני מגרשים צמודים  
י. מחסנים בבניי מגורים:

תותר התקנת מחסנים דירתיים בתת הקרקע, שטח המחסנים יהיה 5 עד 8 מ"ר לדירה. שטח המחסנים כלול בשטחי השירות המותרים לפי טבלה 5. בטיפוסים מסוג A ו-B תותר הקמת מחסנים גם בשאר הקומות, בתנאי שמיקום המחסנים יהיה בדופן הפנימית של המבנה. בנוסף למחסנים הדירתיים, תותר התקנת מחסן משותף לאופניים ועגלות בקומת הכניסה.  
יא. בבניי המגורים תותקן רחבת כניסה משותפת בשטח שלא יפחת מ-20 מ"ר, במפלס הכניסה לבניין.  
יב. 20% מסך כל יחידות הדיור מייעוד מגורים ב' ו-ג' יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר, לפי תקנות התכנון והבניה.  
יג. תותר העברת שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בשיעור של עד 25%.  
יד. תותר העברת שטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בשיעור של עד 25%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

- (1) בבניין בתא שטח 156, בקומת הקרקע יותרו שימושיים מסחריים בלבד. תנאי זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת..
- (2) גובה קומה בשטחי המסחר עד 4.5 מטר ולא פחות מ 3.0 מ' גובה קומת מגורים עד 3.5 מטר ולא פחות מ 3.0 מ'.
- (3) תכנית הבינוי 500:1, אינה ממצה את זכויות הבניה במגרשים החומים, הועדה המקומית תהיה רשאית למצות את מלא זכויות הבנייה במגרשים החומים בהתאם לטבלה מס' 5.
- (4) בכפוף לקיומו של מרחק לפי תקן ממגרש מגורים בעת הקמת התחנה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## הוראות בינוי

1. צנרת מרזבים ומתקני תשתית
  - א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
  - ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.
  - ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. שילוט בנינים, שילוט מסחרי:
  - לא יותר שילוט כלשהו על חזיתות הבנינים, גדרות וקירות, כולל שילוט מסחרי, אלא בכפוף לאישור מהנדס המועצה.
3. חומרי גמר:
  - א. לפחות 80% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מסותת בנדבכים אופקיים.
  - ב. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה.
  - ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר על ידי מהנדס המועצה.
  - ד. פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו והכל לפי הנחיות לתכנון פיתוח, נספח מספר 5.5.
4. מרפסות:
  - א. לכל דירה (שאינה דירת גן) תתוכנן מרפסת פתוחה לא מקורה אשר תוצג בהיתר הבניה לבניין. מהנדס המועצה יהיה רשאי להתיר חריגה מהוראה זו.
  - ב. תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התכנון והבניה.
5. מסתורי כביסה:
  - א. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
  - ב. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
  - ג. הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית או אחורית בלבד.
  - ד. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.6 מ'.
6. מזגנים:
  - א. בכל מבנה תבוצע על ידי הקבלן הכנה מערכות מיזוג אוויר.
  - ב. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה.
  - ג. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.
  - ד. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.
  - ה. מי מזגנים יופנו להשקיה בתחום המגרש ככל הניתן, באישור עפ"י כל דין.
7. מערכות סולריות:
  - א. כל יחידות הדיור יצוידו במערכות סולאריות לחימום מים.
  - ב. קולטי השמש/פאנלים פוטו-וואלטים יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  - ג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ו/או יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים.
  - ד. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.





6.1	הוראות בינוי
<p>ה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ו. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. גגות:</p> <p>א. יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת כל מתקן על גגות בנייני המגורים, וזאת פרט לקולטי שמש, כל קולט שמש שיותקן ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.</p> <p>ד. פתרונות ניקוז הגגות, כולל מזחלות, ומרזבים, ארגזי רוח וכיו"ב יהיו חלק מבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. מתקנים טכניים על גבי הגגות יוסתרו על ידי מסתור בגובה של עד 2 מ' ויוצבו באופן שלא יראו ממפלס הרחוב.</p> <p>9. חלונות ופתחים:</p> <p>לא יותקנו חלונות מ.מ.דים בחזית הבניין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף.</p> <p>10. דרוג מבנים במגרשים למגורים:</p> <p>א. לא תתאפשר חזית ללא דירוג מעל 2 קומות.</p> <p>ב. עומק דירוג אחד לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>ג. מהנדס המועצה רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.</p> <p>11. פיתוח סביבתי:</p> <p>א. במגרשי המגורים תוצמד ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה.</p> <p>ב. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.</p> <p>ג. כל הכניסות לבניינים צריכים לעמוד בתקן נגישות.</p> <p>12. תשתיות:</p> <p>מתקני אשפה של בנייני המגורים יהיו אך ורק בתחום המגרשים הפרטיים.</p> <p>13. מפלס כניסה:</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. מותרת חריגה של 1.0 מ' מעל/מתחת לגובה מפלס הכניסה כפי שנקבע בנספח הבינוי.</p> <p>14. קו בנין מחייב:</p> <p>במקומות המסומנים כך בנספח בינוי ופיתוח, יהיה קו הבניה לרחוב מחייב ע"פ הגדרת תכנית זו</p> <p>ב- 75% מארכו ובשתי הקומות הראשונות.</p> <p>15. הבלטת מרפסות וגגונים:</p> <p>תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה. ההבלטה לא תעלה על 2.2 מ' מקיר המבנה, עפ"י הקטן מביניהם.</p>	
6.2	תכנית בינוי
<p>1. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למתחמי תכנון ביעוד "מגורים" יותרו סטיות מקומיות מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:</p> <p>א. יותר לנייד עד 2 יח"ד כולל זכויות הבנייה שלהן מתא שטח אחד, לתא שטח אחר בתוך מתחם תכנון, מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבנייה במתחם.</p> <p>ב. יותרו שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבניין כמפורט בהוראות תכנית זו, וזאת</p>	

תכנית בינוי	6.2
<p>בטווח של עד <math>\pm 1.00</math> מ'.</p> <p>ג. יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם מגורים.</p> <p>ד. היה ויאושרו ע"י הועדה המקומית שינויים בגבולות המגרשים הפנימיים בתחום המתחם יותרו שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבניין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שישמר יחס הגובה בין הכניסה לבניין לרחוב כמפורט בהוראות תכנית זו.</p> <p>ה. המפלסים הסופיים לכל מבנה יהיו בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים החדשים.</p> <p>נספחי הבינוי והפיתוח הינם מנחים לנושא זה. ישמר היחס בתכנון הסופי, בין מפלס הכניסת מונה תכנון זמין הדפסה 59 ומפלס הכביש כמצויין בנספחים הנ"ל.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500</p> <p>תכנית זו מכילה תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 על נספחיה, המכילה בין השאר הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, וכו'.</p>	

סביבה ונוף	6.3
<p>הוראות סביבתית:</p> <p>לבקשה להיתר בניה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית:</p> <p>א. פירוט המיקום למזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים בבניין.</p> <p>ב. פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>ג. במסגרת התכנון השכונתי תוקם בכל שכונה מרכז מחזור שכונתי לפי הנחיות היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>ד. התכנון המפורט להיתר ומימוש התכנית ילוו באופן שוטף על ידי הידרו-גאולוג, ויבוקרו על ידי השירות ההידרולוגי. תנאי לכל היתר בתחום התכנית, לרבות היתרי חפירה, וכל פעולה בשטח אשר כוללים חפירה או קדיחה בסמוך למרווח שמור של 15 מ' מעל גג תצורת מוצא, יהיה תיאום עם השירות ההידרולוגי. הערות השירות ההידרולוגי תתקבלנה בתוך 60 ימים מיום הפניה אילו.</p>	

עתיקות	6.4
<p>1. שטח תכנית זו נמצא בתחום אתרים המוכרזים כדין. עבור רשימת האתרים והוראות נוספות, ראו מסמך נופי סביבתי המצורף להוראות.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), ייבצעו בתאום עם רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט ? 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.5	חניה
	<p>כללי</p> <p>הכניסה לחניונים תהיה כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח ובנספחי תנועה ופיתוח לכל מתחם.</p> <p>חנייה לאופניים :</p> <p>1. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס, ומסחר יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניית האופניים תמוקם באופן שיבטיח נגישות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>2. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש מונה הדפסה 59 תכנון זמין</p> <p>והכל לעת מתן היתר בניה.</p>

6.6	איכות הסביבה
	<p>1. בכל השטחים הפתוחים אשר אינם מיועדים לבינוי ולפיתוח לא יתבצע פיתוח כלשהו למעט פעולות הנדרשות לצורך גישה לציבור והעברת תשתית.</p> <p>2. קווי הדיקור של הבינוי המתוכנן לא יחרגו מתחום המגרשים לפיתוח ולא יחדרו אל תחום השטחים הפתוחים הטבעיים. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים פתוחים יגודרו טרם תחילת העבודות באופן שימנע יציאת עבודות/חומרים/פסולת לשטחים הפתוחים וישמור עליהם בלתי מופרים.</p> <p>3. סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם ייעשה בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים ובליווי אגרונום. ככל הניתן הגיאופיזיים יועתקו לשצ"פים בתחום התכנית שסומנו בנספח הנופי. הגיאופיזיים ייאספו על ידי קבלן העתקות מאושר על ידי רט"ג, בתיאום מול רט"ג, ולאחר קבלת אישורם בכתב. הגיאופיזיים ייאספו ידנית על ידי קבלן העתקות. ההעתקה תבוצע בהתאם לתכנית נופית מנחה לעבודות עפר מטעם אדר' הנוף של התכנית. התכנית תכלול הנחיות למועד העתקה, סימון שטחים מיועדים להעתקת גיאופיזיים, סימון אזורי שתילה זמניים/הנחיות אחסון והנחיות לגבי מיקום סופי.</p> <p>4. טרם תחילת העבודות ייעשה בשטח איסוף של צב יבשה מצוי. הפרטים שיימצאו בשטחים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים טבעיים של גריגה ובתה בתיאום עם רט"ג. הסקר וההעתקה יבוצעו על יד אקולוג ובהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>5. גינון :</p> <p>א. במסגרת הגינון ייעשה שימוש מירבי במינים מקומיים, ים תיכוניים וחסכוניים בצריכת המים.</p> <p>ב. לא ייעשה שימוש במיני צמחים המוגדרים כפולשים.</p> <p>ג. יתבצע מעקב אחרי התבססות צומח פולש בשטחים הסמוכים לקווי הבינוי ובהתאם ינקטו פעולות ממשק ואחזקה לסילוקו.</p> <p>ד. הטיפול במינים פולשים יהיה בהתאם למסמך רט"ג בנושא ובתאום עם רט"ג.</p> <p>ה. בעבודות גינון הגובלות בשטח הפתוח, רשימת מיני הצומח תהיה מצמח מקומי. יש לתאם את הרשימה עם רט"ג.</p> <p>6. אסורה שפיכת עדפי עפר בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>7. במגרשים לפיתוח שגובלים בשטחים פתוחים, ושמחייבים קירות תמך, ייבנו קירות התמך לפני עבודות הפיתוח במגרשים, כדי למנוע זליגה לשטחים הפתוחים.</p> <p>8. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך העבודה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדס המועצה ולא יאוחר ממועד אכלוסם של המגרשים הגובלים.</p> <p>9. תכנון שצ"פים בתחומי התכנית ייעשה תוך התייחסות לערכי הטבע הנמצאים בשטחם ובהתאם לנספח הנופי. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ לשמור על ערכי טבע</p>

6.6 איכות הסביבה	6.6
<p>אטרקטיביים כאתרי טבע לשימור/חורשה לשימור/ נוף לשימור. לשטחים אלו ייקבעו הנחיות מיוחדות שיעודן מניעת פגיעה בערכים המאפיינים את האזור.</p> <p>10. שימור תשתיות טבעיות בתחום השצ"פים יבוצע על בסיס נספח הנוף. לעת הכנת תכנון מפורט לשצ"פ ייבחנו כל המשתנים הנ"ל ע"י אדריכל הנוף והאקולוג והתכנון יבטיח את איכות השטח כאמור.</p> <p>11. אתרי עתיקות הנמצאים בתחום שטחים ציבוריים שהם בעלי ערך ועניין יישמרו בפיתוח השטח, ככל שהדבר משתלב בתכנון.</p> <p>12. תכנית הפיתוח הנופית שתאושר לפני העבודות תקבע את השטחים אליהם יועתקו עצים, גיאופיטים ומיני צומח נדירים. בשטחים אלו תותקן מערכת השקיה קבועה לעצים. העבודה תבוצע בידי בעלי מקצוע מתאימים ובאישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>13. יש להימנע מתאורה שמאירה את השטחים הפתוחים שנמצאים מחוץ לתחום מגרשי הבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.7 איכות הסביבה	6.7
<p>אקולוגיה:</p> <p>1. מומלץ לשמר את העצים הקיימים ולשלבם ככל הניתן בשטחים ציבוריים ופתוחים בשכונה.</p> <p>2. טרם הפיתוח יתבצע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי במטרה לזהות את הריכוזים העיקריים ולהעתיקם, באזורים המיועדים לפיתוח.</p> <p>3. יש לבחון את שילוב הגיאופיטים בתחום שצ"פים או להעתיקם אליהם.</p> <p>4. לצורך מניעת התפשטות מינים פולשים יש לבצע ניטור במהלך עבודות ההקמה הן בשטח התכנית והן בשטחים הסמוכים. במידה וימצאו מינים פולשים יש לטפל בהם בהתאם לשיטות המקובלות.</p> <p>קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>1. הקמת מתקני שידור תיעשה בהתאם לתמ"א 36/א מתקנים קטנים.</p> <p>2. הקמת תחנות שידור סלולרי תעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המקובלים. הקמתם תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>3. מיקום והקמת תחנות השנאה יותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורם ע"י היחידה הסביבתית שורק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.8 בניה ירוקה	6.8
<p>א. הרחובות והצירים הירוקים והדרכים הפנימיות המקשרות את הגינות הציבוריות והכניסות למבנים תשלבנה שבילי הולכי רגל ומסלולי נסיעה לאופנים.</p> <p>ב. בריצוף שבילים רחבות ומדרכות יעשה שימוש בחומרים וגוונים תוך התחשבות הן בשיקולים של אגירת חום והן של בוהק.</p> <p>ג. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול מיקום קולטי שמש/קולטים פוטו-וולטאים ופתרון להסתרתם.</p> <p>ה. תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים ילוו בסקרי אקלים, וזאת לצורך התאמת התכנון והבינוי לתנאי האקלים ולחיסכון באנרגיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

6.9 הוראות פיתוח	6.9
<p>1. שטחים מגוונים ונטיעות:</p>	



א. יש לשמור שטח מחלחל (לא בנוי) לפי דרישות מהנדס המועצה עבור כל מגרש ומגרש.  
 ב. בכל מגרש בניה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ' משטח המגרש או לכל 3 יחיד.  
 ג. תותר גמישות מהוראות אלו למגרשים, ובלבד שתשמרנה במסגרת המתחם, כפי שיוצג בתכנית בינוי ופיתוח למתחם הבניה ובאישור מהנדס העיר.

2. קירות תמך:

א. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד לפי הנחיות לתכנון פיתוח, נספח מספר 5.5.  
 ב. לא תותר בניית מסלעה בשטח התכנית.

ג. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 3 מ' גובה. ברחובות משופעים ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף להגשת פרישות הקירות בחזית המתחם ובאישור מהנדס העיר.

ד. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 3 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות גובה זה ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף להגשת פרישות הקירות בחזית המתחם ובאישור מהנדס העיר

ה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.

ו. יחד עם זאת, באזור המפורט להלן יותרו קירות תמך גבוהים יותר מהמפורט מעלה- בית הספר והחניה הצמודה לו.

ז. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית משני צידיהם כולל הקופינג והכל לפי הנחיות לתכנון פיתוח, נספח מספר 5.5. לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

ח. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים הציבוריים.

ט. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפרישות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכד') גם בקירות פיתוח הניצבים בגבול המגרש, בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה. 3. מעקות/גדרות:

במגרשים פרטיים תותר הקמת מעקה/גדר קלה עד לגובה 1.80 מ' ממפלס הכניסה לבנין.  
 4. הנחיות ביסוס:

א. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן, יתוכננו קירות דיפון, תמך וכיו"ב שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.

ב. יש להפעיל תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק בקרטון שהוא רגיש למבנים.

ג. ביסוס המבנים יעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי נסיון פרטניים.

ד. האבן הקירטונית אינה מתאימה לחיפוי קירות, עקב עמידותה הנמוכה בארוזיה.

ה. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבידות של הקירטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי השכבות, צפיפות, רמת הדיוק).

ו. ביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומודד.

5. מתחמים הממוקמים בסמוך לשטחים פתוחים יישמו את האמצעים הבאים:

א. אזורי חיץ ייקבעו בעדיפות כשטחים פתוחים, ברמת גישות גבוהה לציבור, כאשר ניתן יהיה למקם בהם מרפסות תצפית, פרגולות, ומבנים בעלי תכסית נמוכה.

ב. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. התאורה בשטחים היקפיים הפונים אל השטח

6.9 הוראות פיתוח	6.9
<p>הפתוח תתוכנן באופן שאינו יוצר זיהום אור בשטח הפתוח, בהתאם לעקרונות תכנון התאורה באזורים רגישים של רשות שמורות הטבע והגנים ובהתאם לתקני הבטיחות. ג. יש לשלב בשטח עצים המשתלבים בנוף ובאופיין הבוטני של השטחים הפתוחים.</p>	
6.10 ניהול מי נגר	6.10
<p>א. גיאולוגיה/גיאורולוגיה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הינו הצגת תחתית הבינוי ביחס לגג תצורת מוצא לבחינת השירות ההידרולוגי. תנאי למתן כל היתר בשטח התכנית יהיה הבטחת שמירת מרווח של 15 מטר מעל גג תצורת מוצא, ללא כל הפרה, וזאת על מנת למנוע פגיעה במרכיבי זרימת מי התהום המזינים את מעיינות ואדי פוכין. יש להבטיח מניעת הפרה במרווח האמור, לרבות בינוי, חפירה, ביסוס, כלונסאות, יסודות ועוד.</p> <p>2. התכנון המפורט להיתר ומימוש התכנית ילוו באופן שוטף על ידי הידרו-גיאולוג, ויבוקרו על ידי השירות ההידרולוגי. תנאי לכל היתר בתחום התכנית, לרבות היתר חפירה, ולכל פעולה בשטח הכוללת חפירה או קדיחה וזאת בכל מקום בו החפירה או הקדיחה מצויים בסמוך למרווח השמור של 15 מ' מעל גג תצורת מוצא, יהיה תיאום עם השירות ההידרולוגי. הערות השירות ההידרולוגי תתקבלנה בתוך 60 ימים מיום הפנייה אליו.</p> <p>3. יש לשמור על היקף ואופן החדרה של מי נגר בנפח של 1300 מ"ק/יום. תנאי להיתר בניה יהיה אישור השירות ההידרולוגי להיקף החדרה, וזאת בתיאום עם השירות ההידרולוגי ולשכת התכנון.</p> <p>4. חללים שיימצאו בשלב עבודות הפיתוח ומימוש התכנית, יש להשאירם ללא מילוי או לחילופין למלאם בחומר המאפשר זרימת מים דרכו, בתיאום עם השירות ההידרולוגי. מילוי הקרקע והריצוף יבוצעו באמצעים המאפשרים לחלל נגר ככל הניתן.</p> <p>5. א. ככל שימצאו ממצאים הידרו-גאולוגיים בשלב מימוש התכנית אשר יחייבו בהתאם לעמדת השירות ההידרולוגי הותרת שטחים פתוחים ופנויים מבינוי, יהיה בסמכות השירות ההידרולוגי להורות על כך. ב. יתאפשר ניוד של זכויות בניה על מנת לאפשר הגדלה של השטחים הפתוחים ככל שיידרש, בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק, ובכפוף לשמירה על גובה הבינוי לפי עקרונות תכנית המתאר הכוללנית, וזאת על מנת להבטיח הגנה על שפיעת המעיינות ככל שניתן.</p> <p>6. תנאי למימוש התכנית הינו הקמת צוות מלווה מיוחד. הצוות המלווה המיוחד ינוהל על ידי נציג השירות ההידרולוגי, ויכלול את נציג רט"ג ואת נציג משב"ש/ההידרו-גיאולוג המלווה את מימוש התכנית. הצוות המלווה ילווה את שלב מימוש התכנית, לרבות את הקמת מתקני ההשהיה והחלחול, וזאת על מנת למנוע ככל הניתן פגיעה בשפיעת המעיינות. ככל שייתגלו חללים קרסטיים, יועבר דיווח מידי לרט"ג ולחברי הצוות המלווה לפי סעיף זה, וזאת לצורך קבלת החלטה בעניין הטיפול בחללים אלה.</p> <p>7. הנחיות מחייבות לביצוע עבודות פיתוח: יש לעקוב תוך כדי החפירה אחרי אזורי החולשה</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>האקראיים, ובאם יתגלו יהיה צורך לטפל בהם. יש לפרט את הטיפול באזורים אלו במסגרת של חוות דעת הידרוגיאולוגית- קונסטרוקטיבית שתוגש לצוות המלווה כתנאי להמשך ביצוע עבודות בשטח. במידה ויתגלו אזורים עם כיסים קירטוניים לא יציבים יש למפותם ולסמנם כאזורים ללא פיתוח. שטח שנמצא לא מתאים לתכנון ישוקם במידה וקידוחי הניסיון והבורות הפרו אותו. מילוי קרקע במסגרת עבודות העפר ייעשה ע"י חומרים שיאפשרו חלחול מי נגר, גם באזורים בהם יאותרו חללים קרסטיים.</p> <p>8. ככל שיימצאו חללים קרסטיים משמעותיים בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת הצוות המלווה יחייבו הותרת שטחים פתוחים ופנויים מבינוי, יהיה בסמכות הצוות המלווה להורות על כך.</p> <p>ב. ניהול מי נגר</p> <p>1. אמצעים להשהיה ולחלחול מי תהום. יש לשמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש. שטחים אלו לא ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעיים אחרים.</p> <p>2. מי הנגר העילי ממרזבי המבנים ומניקוז תאי השטח יוזרמו לעבר שטחים מחלחלים בתחום המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים..</p> <p>3. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי תא השטח ככל האפשר באמצעים הנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום כגון: טרסות, בריכות מים להשהיה, שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת לחחול - המנעות ככל האפשר מרצף שטחים אטומים ועוד.</p> <p>4. כל המסעות והחניות החשופות בתחומי החלקות תהיינה בריצוף מחלחל, במידה וטיב הקרקע מאפשר זאת. בתכנון החניות ישולבו אלמנטים לצורך האטת זרימת הנגר.</p> <p>5. עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו לשטחים הפתוחים אשר ישמשו כשטחי השהייה וחלחול באופן שיאפשר קליטה והשהיה של מי נגר עילי. לחילופין ישתלבו במערכת הניקוז של האזור. תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ושפכים תעשייתיים ומסחריים, ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>6. מערכת ניקוז הכבישים, תכלול מתקן להפרדת שמנים אליו יוזרמו מי נגר. מים מטופלים יוזרמו לשטחי חלחול והשהייה.</p> <p>7. לצדי דרכים, שבילים ושטחי ציבור יתוכננו תעלות ניקוז לשביעות רצון רשות הניקוז.</p> <p>8. במגרשים הגובלים בשטחים טבעיים וביערות ייבנו מתקנים להשהיית מים בתאום עם קק"ל ורט"ג.</p> <p>9</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. תנאי לתחילת תכנון מפורט לכל שלב בביצוע השכונה יהיה סיור משותף עם אדריכל הנוף</p>	

לבדיקת וסיווג העצים בהתאם לנספח עצים בוגרים שבשטח השלב המתוכנן.

2. תנאי להיתר ראשון לכל שלב בביצוע יהיה קיום סיור כני"ל.

3. הסיורים ייערכו עם תחילת התכנון כדי לאפשר את משך הזמן הנידרש לצורך הכנת העצים להעתקה ולשימור.

4. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

ג. בעת תחילת תכנון ומדידות לתכנון מפורט להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומנים עצים לשימור, העתקה וכריתה תצורף לבקשה תכנית בק"מ 500:1 בה יסומן המיקום המדויק של העצים הקיימים בשטח.

5. העצים מסווגים לשימור, העתקה או כריתה.

א. כללי - עצים להעתקה או כריתה יש לקבל היתר מפקיד יערות לביצוע העבודות בשלב היתרי בניה. כל עבודה של שימור העצים, העתקת עצים או כריתת עצים פולשניים ילווה באגרונום מומחה. האגרונום ילווה את שימור העצים ועצים שהועתקו בכל זמן עבודות המתקיימות בשטח.

ב. עצים לכריתה- בכל תחום הפרויקט בשטחים בנינוי, שצ"פים וכן אזורים לשימור יטופלו עצים פולשניים בהתאם להנחיות פקיד יערות קק"ל. ערך חלופי לעצים לכריתה יקבע ע"י פקיד יערות קק"ל ויחשב כחלק מתקציב ביצוע העבודות בניה, פיתוח, תשתיות ועוד.

ג. עצים להעתקה - עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד יערות. ההעתקה תלווה באגרונום מומחה בתחום. האגרונום יכתוב מפרט להעתקה לפי מין העץ וינקוט בכל האמצעים על מנת להבטיח קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. תצורף תוכנית למיקום מדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה והסדרת מערכת השקיה זמנית/ קבועה לעץ. במידה והעתקה תבוצע בזמן העבודות יש להגן על העץ ולשלט עד לביצוע ההעתקה. עיתוי ההעתקה יתבצע לפי הנחיות אגרונום על מנת להבטיח תנאים מיטביים לקליטה. עצים להעתקה יועתקו למגרש אשר יוקצה ע"י הרשות או לשצ"פ בתחום התב"ע בהתאם להוראות הנספח ולפי תכנית מפורטת לנטיעות בשצ"פ

ד. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש לשמור על גובה התכסית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום. אין לבצע כל עבודה ברדיוס של 3-4 מטר מגזע העץ. יש להגן על העצים בגדר איסכורית ולשלט עצים לשימור באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור יש לשמור ולהגן על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך תלווה באגרונום כדי לתת הוראות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במידה ויש חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד יערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ. בכל מקרה לעת הגיזום יש לשמר את מופע העץ הטבעי ככל הניתן.

6. ערך חלופי - יוזם הבקשה להיתר יקבל מפקיד יערות ערך חלופי לעצים שנכרתו. היוזם יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד יערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת. בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.

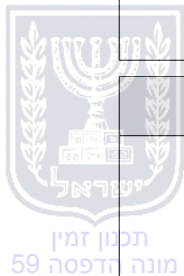
אקוסטיקה	6.12
<p>א. 1. במבני מגורים (חדרי מגורים) ומבני ציבור רגישים בתחום תוכנית זו, בחלק הצפוני הפונה לכביש 375, יותקנו חלונות כפולים לפי עוצמת הרעש הנדרשת בהתאם לדו"ח האקוסטי, בחזיתות צפון, מזרח ומערב.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית למהנדס הוועדה או מי מטעמו על בסיסה יקבעו אמצעי המיגון מפני הרעש והדירות הזכאיות למיגון.</p> <p>ב. היתר הבניה למבנה בית הספר וגני הילדים בתוכנית זו ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.</p> <p>ג. בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים, התש"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדו"ח, בהתאם להנחיות היח"ס שורק ובאישורה.</p>	



סטיה ניכרת	6.13
<p>1. מספר יחידות המינימלי המחויב לביצוע בתכנית זו הינו 500 יח"ד.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5 והערה ד לטבלה. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תהא סטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאים למתן היתר בניה ותנאים לאכלוס לעניין דרכים ותשתיות. הוראות אלו מחייבות וכל סטיה מהן תהא סטיה ניכרת.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.14
<p>הוראות למניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכוזי במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, באופן שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>1. "הודעה לחיל האויר שבועיים לפני העליה על הקרקע".</p> <p>2. במידה ולצורך הקמת התכנית תידרש הקמת עגורנים/מנופים גובהם לא יחרוג מ-30 מ'.</p> <p>3. העגורנים יסומנו בסימון יום ולילה לפי ת"י החדש 5139.</p> <p>4. במידה ויש צורך לחרוג מהגובה, יש לקבל את אישור משרד הביטחון.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>1. תנאי לאכלוס ראשון יהא השלמת עבודות הרחבת כביש 60, כביש 375</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה גמר ביצוע פתרון קצה לביוב.</p> <p>3. תנאי לאישור אכלוס אחרון בתכנית, יהא גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.16
<p>4. תנאי למתן טופס אכלוס למבני מגורים אלה יהיה ביצוע מדידות רעש ואישור היועץ האקוסטי, כי ביצוע העבודות במבנה תואם את הנדרש בנספח, שהוכן על ידו.</p> <p>5. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ושבילי האופניים הנדרשים לנגישות ותפקוד האזור המאוכלס, הכול בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח של התכנית, בתיאום עם מהנדס המועצה ובאישורו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר איכלוס במגרשי מגורים הסמוכים לשצ"פים יהא גמר פיתוח אותם מגרשי שצ"פ. השצ"פים יתוכננו ויפותחו לפני/במקביל לפיתוח מתחמי המגורים. תכניות הפיתוח של השצ"פים יתוכננו על ידי אדר' נוף רשוי ויובאו לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר איכלוס ל-30% מן המגרשים יהיה פיתוח הפארק המרכזי של השכונה. תכנית הפיתוח של הפארק תתוכנן על ידי אדר' נוף רשוי ותובא לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר איכלוס של 10% אחרונים מיח"ד בתכנית יהא גמר פיתוח כל השצ"פים בתחום התכנית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>9. הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית שורק. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:</p> <p>9.1. תכנית פעולה ושלבי ביצוע לטיפול בעודפי העפר בהתאמה ללו"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.</p> <p>9.2. התונית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.</p> <p>9.3. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.</p> <p>9.4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.</p> <p>10. אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז שתוגש.</p> <p>11. אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרון המוסמכות. בעת אישור תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה ישירות.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב שהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס, במידה ויתגלו חללים קרסטים יש להודיע מייד לרטי"ג.</p> <p>6. אישור היחידה הסביבתית מטה יהודה לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>7. הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.</p>	



6.17

**תנאים למתן היתרי בניה**

8. תכנון פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהתאם לשיטת פינוי של הרשות באותה עת. קביעת מיקום מתקני מחזור מגודרים המאפשרים מחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכו'. מרכזי המחזור ימוקמו במקומות מרכזיים, בכניסה לשכונה ובסמוך למרכזים מסחריים. הכל באישור מהנדס המועצה והיחידה הסביבתית מטה יהודה. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגה"ס.

9. תנאי היתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

10. תנאי היתר בניה במגרשי המגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים להם.

11. לבקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית:

א. סקר גז ראדון ובמידת הצורך גם פירוט האמצעים למניעת חדירת גז ראדון לבניין.

ב. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו מכניות בבניין המרכז המסחרי.

ג. היתר בניה יינתן לאחר פתרון להסדרים תחבורתיים לצורך ביצוע הפרויקט.

12. הקמת צוות מיוחד בראשות משרד השיכון עם תחילת ביצוע עבודות, אשר ילווה את שלבי הפיתוח. זאת, למזעור הפגיעה בזרימות תת קרקעיות בתוך סדקים וחללים.

13. תנאי היתר ראשון לפיתוח יהיה גיבוש מתוה עקרוני לניהול מי נגר בשטח התכנית על בסיס נתוני משקעים, ספיקה, התאידות וכל נתון רלוונטי אחר אשר מנחה את התכנית כולל: תרשים זרימות, נקודות מוצא, פיזור, אזורי חלחול ובריכות השהיה. "תכנון הניקוז יכלול שטח למתקנים המשולבים בתכנון האדריכלי והנופי. תכנון המצעים המשפיעים על כמויות הנגר, נקודות היווצרותו והאמצעים והפתרונות להקטנת הכמויות ולהחדרה חלקית יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הכוללת: תכנון הנוף והשטחים הפתוחים" לפי הנחיות משהב"ש בניה משמרת תכנון זמין מונה הדפסה 59

נגר עמוד 25.

14. מתן פתרון למניעת זיהום במעיינות שבמורד התכנית ע"י פרוט האלמנטים אשר יאספו וינתבו מי ביוב במקרים של כשל במערכת הביוב.

15. הצבת גדר זמנית בקווי הדיקור של מגרשים 148-153 למניעה של גלישת חומרים וכלים לשטחים הפתוחים.

16. כל היתר לבניה 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 הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג היחוס שורק.

6.18

**תנאים למתן היתרי בניה**

- לא ינתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, או למטרה ציבורית, אלא אם יותקן בו מרחב מוגן כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.

א. לבקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית:

1. פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות מאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט ההנחיות של היחידה הסביבתית האזורית.

2. טיפול בעודפי עפר ואבן למחזור במידת האפשר. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור היחידה הסביבתית "שורק".

3. פירוט המיקום למזגנים, תנורי הסקה, מיכלי דלק ושנאים בבניין.

4. פרוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים

## תנאים למתן היתרי בניה

בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל מתחם תכנון, ובכל מתחם ציבור שגודלו מעל 2 דונם/ כזה הנבנה בשלבים, יהא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט להלן:

ג. התכנית תעשה בק.נ.מ 1:250 ותכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב' ותתייחס לנושאים הבאים:

1. מיקומם הסופי של הבניינים במתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם.
2. גדלי ומספר הדירות בבניינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.
3. סימון מיקום וגודל החדרים לבניה בעתיד.
4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב.
5. מיקום רחבות הכניסה למבנים.
6. מ"מדים, וצורה סופית של קולונדה ו/או חזית מסחרית, כולל מיקום ואפיון שילוט מסחרי.
7. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.
8. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן.
9. פרוט גדר זמנית אטומה בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות למניעת דרדרור אבנים ופסולת בניין במורד הערוץ.

10. פרוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.
11. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבניין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.
12. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

13. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
14. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.
15. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.
16. מיקום מתקני תשתית כגון: חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.
17. תאום תשתיות עם מהנדס העיר. בין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
18. פתרון למיקום צוברי גז.
19. מעבר תשתיות בין מגרשים - ציון זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.

ד. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:

1. יותר לנייד יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש בתוך מתחם תכנון, מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבניה במתחם, ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יח"ד ממגרש למגרש.
2. ניתן שהיקף הניוד יעלה על 2 יח"ד ככול שידרש מהממצאים של הבחינה ההידרולוגית בלבד. זאת על מנת לאפשר הגדלה של השטחים הפתוחים.
3. יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים באותו ייעוד קרקע במתחם תכנון, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם.

- ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא כמפורט להלן:
1. אישור סקר לאיתור צבי-יבשה (מין בסכנת הכחדה בישראל) והעתקתם לשטחים מוגנים בעלי מאפיינים דומים. מועד הסקר ואופן ביצועו יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
  2. אישור מטעם רשות הטבע והגנים על ביצוע העתקת הגיאופיטים לשביעות רצונם.
  3. אישור פקיד היערות לעניין ביצוע הנדרש לעצים לשימור ועצים להעתקה.





6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>4. אישור רשות העתיקות.</p> <p>5. אישור רטי"ג בנושאים הבאים: תכנון תאורה, ביעור מינים פולשים, תאומים בנושא גדר הבטחון.</p> <p>6. קביעת מיקום מתקני מיחזור מגודרים המאפשרים מיחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכו'. מרכזי המיחזור ימוקמו במקומות מרכזיים, בכניסה לשכונה ובסמוך למרכזים מסחריים. הכל באישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית מטה יהודה. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגה"ס.</p> <p>7. אישור תכנית לקו מאסף ביוב אזורי חדש ולמט"ש חדש בעמק האלה.</p> <p>8. קיום בפועל של פתרון ביוב אשר בין היתר יתייחס לשלבויות התכנון והביצוע בהתאם להמלצת ועדת הביוב המחוזית באותה עת.</p>

6.19	תנועה
	<p>תנועת הולכי רגל:</p> <p>תותקן תשתית רציפה, נגישה ונוחה לתנועת הולכי הרגל, ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>תובטח נגישות מלאה לכל יעד בתכנית כנדרש ע"פ כל דין.</p> <p>רוחב רצועות הליכה לאורך הרחובות, רוחב שבילים, מעברים, מעברי חציה וכיוב' יותאם להיקף השימוש החזוי בהם. ולא יפחת מהרוחב הדרוש עפ"י ההנחיות לתכנון רחובות עירוניים ואזורי מיתון תנועה.</p> <p>תנועת אופניים:</p> <p>א. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>ב. תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. תנועת האופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל.</p> <p>ד. תנועת האופניים תופרד מתנועת רכב מנועי ע"פ עוצמת התנועה החזויה ומהירותה</p> <p>ה. חניון/אזור חנייה במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש בית ספר יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p>

6.20	תסקיר השפעה על הסביבה
	<p>1. טיפול באתרים לקליטה מבוקרת של עודפי עפר</p> <p>א. איתור שטח לקליטת עודפי עפר - תנאי לאישור התכנית יהיה איתור שטח לקליטה מבוקרת של עודפי עפר אשר יכלל בגבולות התכנית או יוכשר לכך במסגרת אחרת. שטחי עירום עפר אלה ימוקמו רחוק ככל הניתן מגבול התכנית הנושק לשטח הפתוח.</p> <p>ב. טיפול נופי באתר לקליטת עודפי עפר - יש להכין תכנית לשיקום נופי ופיזי של שולי האתר וייצובו באופן שישתלב בסביבה הטבעית, בהתאם לשלבי הפיתוח שלו ובהתאם לשימוש בו כפי שיידרש במסגרת הפיתוח הנוסף שיחול באזור.</p> <p>ג. מניעת אבק: יש לנקוט באמצעים הבאים למניעת מטרדי אבק:</p> <p>- ייצוב דרכי העפר ומשטחי עבודה ע"י הרטבה והתזה בחומר מייצב מתאים (מתוך הרשימה של המחלקה לאיכה"ס בעיריית ירושלים).</p> <p>- אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים כחומר מייצב.</p>

**תסקיר השפעה על הסביבה**

- תדירות ההרטבה תקבע עפ"י עומס התנועה וסוג הקרקע.
  - יש להגדיר ולסמן את הדרכים למשאיות ולייצבן (או לסלול אותן) עד נקודת השפיכה.
  - יש לפקח שהנסיעה תהיה רק בדרכים המוגדרות והמטופלות.
  - כיסוי משאיות העפר בשלב התנועה אל האתר עד לנקודת השפיכה וגם לאחר השפיכה בדרך החוצה.
  - יש להקפיד על ניקיון יומי של הכבישים מסביב האתר עד למרחק של 25 מטר מגבולו.
2. עבודות עפר בתחום התכנית
- א. הנחיות כלליות:
    - יש לסלק סלעים רופפים וערמות דרדרת.
    - יש להקפיד שלא תושלך כל פסולת בנייה או עודפי עפר וסלע למילוי שטחים בעלי חשיבות אקולוגית, גם לא כמצבור זמני.
    - ב. מניעת היווצרות אבק:
      - יש להרטיב ו/או לכסות במי מלח (או בנוזל ייעודי אחר) את כל נקודות החפירה והמילוי, כל שבילי העפר לרכב מכני כבד ובעת ביצוע העמסת עפר לרכב מכני כבד.
      - יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרוולים ובמסך בעת פינוי הפסולת ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת אבק מנסיעת כלי הרכב עליהם.
      - כל ציוד הבניה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידו בניה) התשל"ט 1979.
      - ג. פינוי עודפי עפר
        - הפסולת תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י היח"ס שורק.
        - ד. דרכי גישה
          - בתכנון דרכי הגישה לפרויקט לצורך ביצוע עבודות עפר יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות, ללא מעבר ביישובים קיימים.
          - לא תותר פריצת דרכים חדשות מחוץ לגבולות התכנית, ובעיקר יש להימנע מכל פגיעה בשטחים אשר אותרו בתסקיר זה כשטחים בעלי ערכי טבע גבוהים.

3. ניקוז

    - כל פיתוח מותנה בהסדרת מערכת הניקוז (גם במהלך עבודות הבנייה), כך ששפכים ופסולת אחרת לא יזהמו את סביבתם.
    - ניקוז השטחים הבנויים יהיה למערכת הניקוז.
    - תנאי לאכלוס יהיה הסדרת מערכת הניקוז והביוב.

4. שיקום נופי

    - א. בשולי הפיתוח מומלץ לטעת עצים שאינם דורשים השקיה והמאפיינים את האזור (לדוגמה עצמי בוסתן או עצי בר או שיחים ממקור מקומי).
    - ב. יש להימנע מאינטרודוקציה של מינים זרים ואגרסיביים לצורכי גנון (לדוגמה, שיטה מכחילה).
    - ג. יש להקפיד שלא תושלך כל פסולת בנייה או עודפי עפר וסלע למילוי שטחים בעלי חשיבות אקולוגית, גם לא כמצבור זמני.

5. רעש

    - תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך ולמבנים בחלק הצפוני של השכונה, יהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי אשר יתחשב בהשפעות הצפויות של כביש 375, עפ"י התכנית שתגובש עד למועד זה.
    - 6. מניעת פגיעה באתרים ארכיאולוגיים
    - אתרי העתיקות יועלו ויסומנו ע"י מודד מוסמך ע"ג מפה.



<b>6.20</b>	<b>תסקיר השפעה על הסביבה</b>
	המודד יונחה ע"י נציג רשות העתיקות.

<b>6.21</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>7. ביוב</p> <p>א. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ב. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.</p> <p>ג. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>ד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פשרה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. תותר העברת דרך ביוב בשטח התכנית בדומה למופיע בנספח הבינוי. דרך הביוב כאמור תתבסס על דרך עפר, ולא יותרו עבודות פיתוח בתחומה.</p> <p>8. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים, משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>ג. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.</p> <p>ד. בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישוריינן שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית שצ"פים.</p> <p>ה. תכנון קווי המים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) - אוקטובר 2012.</p> <p>9. מערכות גז ביתי</p> <p>א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/ תאי שטח במתחם או למתחם כולו.</p> <p>10. מעבר תשתיות בין מגרשים</p> <p>א. יותר מעבר מערכות תשתיות וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר, בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתיות וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים ואישור בעליהם.</p> <p>ג. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>11. הוראה לתאום תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב) תהינה תת-קרקעיות.</p>

<b>6.22</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תברואה ואצירת אשפה :</p> <p>א. פתרונות האשפה יהיו בתאום עם המועצה על פי השיטה המקובלת לעת פיתוח התוכנית.</p> <p>ב. לפסולת מפעילות מסחר יוקצו מכלי אצירה נפרדים.</p> <p>ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.</p>





תכנון זמין  
הדפסה 59



תכנון זמין  
הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

תשתיות	6.22
<p>ה. במגרש מסחר יותרו דחסי אשפה.</p> <p>ו. יותר שילוב מתקני מחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף, ישולבו מתקני מחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור בכפוף לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ז. תתבצע הפרדה במקור לפסולת רטובה ולפסולת יבשה בהתאם להמלצות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי רוחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ט. פסולת רעילה ומסוכנת תסולק על ידי בעליה לאתר פסולת רעילה אשר יועד לכך ע"י הרשויות המוסמכות, ובתיאום עם יחידה סביבתית שורק.</p> <p>מים - כללי:</p> <p>1. מקור המים יהיה מרשת המקומית של צור הדסה, בחיבור לרשת שתוקם במסגרת פרויקט "מקב"ת".</p> <p>2. אספקת המים למגרשים בשכונה תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>3. כל מגרש יחובר בנפרד לרשת המים של הישוב.</p> <p>4. החיבור לרשת יהיה באישור הרשות/ועד מקומי.</p>	
תשתיות	6.23
<p>1. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיוב'.</p> <p>2. תותר העברת קווי ביוב וניקוז ובין קו הבניין לגבול המגרש בלבד ובין מגרש למשנהו בתחום אותו מבנין. מעברים אלו יהיו מחוץ לקוי הבנין.</p> <p>3. תימנע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום</p> <p>3. תברואה ואצירת אשפה</p> <p>א. פתרונות האשפה יהיו בתאום עם העירייה על פי השיטה המקובלת בעיר לעת פיתוח התכנית.</p> <p>ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באיזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.</p> <p>ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.</p> <p>ד. במגרשי מסחר ותעסוקה יותרו דחסי אשפה.</p> <p>ה. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף ישולבו מתקני מיחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור ובשצ"פים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. יותר שימוש של מתקני מחזור בתחומי הדרכים שבתכנית.</p> <p>ז. תתבצע הפרדה במקור לפסולת רטובה ולפסולת יבשה בהתאם להמלצות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. במרכז המיחזור היישובי יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ט. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי רוחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>י. פסולת רעילה ומסוכנת תסולק על ידי בעליה לאתר פסולת רעילה אשר יועד לכך ע"י הרשויות המוסמכות, ובתיאום עם יחידה סביבתית שורק.</p>	



6.23	תשתיות
	<p>4. ניקוז</p> <p>א. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לשצ"פים, שם יושהו המים לפני כניסתם לערוצים הטבעיים.</p> <p>ב. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשצ"פים ממערכת הניקוז.</p> <p>ג. פתרון הניקוז יופיע בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. חשמל</p> <p>א. לאספקת חשמל לפרויקט יש צורך ב-3 חדרי שנאים במגרשים: המסומנים בתשריט בתאי שטח 600,611,615.</p> <p>ב. תנאי למיקום תחנות השנאים הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חח"י.</p> <p>ג. כל השצ"פים יהיו עם זיקת הנאה לתשתיות חברת החשמל.</p> <p>ד. במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור הראשות וחח"י.</p> <p>ה. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לחדר טרנספורציה של אותו המתחם.</p> <p>ז. תנאי להיתר איכלוס ראשון יהא הקמת המתקן והפעלתו.</p> <p>ח. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. תקשורת</p> <p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה- בגומחה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועות השרות או בתוך ערוגות מגוננות בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>ד. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ה. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ו. לא תותר הצבתן של אנטנות טלוויזיה פרטיות, כולל צלחות לקליטת לוויין.</p>
6.24	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



	<p><b>6.25 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.25</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>6.26 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>3. טיפול בעודפי חפירה ומילוי</p> <p>א. טיפול בעודפי חפירה ומילוי, יערך בכפוף להנחיית מהנדס המועצה.</p> <p>ב. שטחים שמיועדים למילוי או למצעים בתכנית ימולאו מעודפי חפירה שיווצרו בתחומי מטה יהודה, ככול שעודפי העפר מתאימים לכך, לפי קביעת יועץ הקרקע.</p> <p>ג. מילוי שטחים יבוצע בכפוף להנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גבולות השטח המיועד למילוי ומפלס פני הקרקע העליון יקבעו בתכנית הפיתוח הנופית.</li> <li>2. תנאי לתחילת עבודות עפר ומילוי יהיה אישור מהנדס המועצה לתכנית עבודות עפר ומילוי שתכלול את הנושאים הבאים:</li> </ol> <p>- תכנית הנדסית באישור יועץ הקרקע, התכנית תגדיר את סוג ואיכות החומר המותר לשימוש כחומר מילוי, אופן ושלבי ביצוע מילוי, הידוק בשכבות.</p> <p>- דרכי גישה.</p> <p>- תכנית להסדרת הניקוז שתיערך ע"י יועץ ניקוז.</p> <p>- שימור/העתקת עצים לפי נספח עצים בוגרים והעתקת גיאופיטים.</p> <p>- הקמת גדר היקפית אטומה בגובה 2.0 מ' וסימון ע"י מודד של קווי הדיקור של עבודות המילוי.</p> <p>- גידור השטחים המיועדים לשימור בגבולות אזור המילוי, לפי נספח הנוף של התכנית.</p> <p>4. אתרי ויסות זמניים:</p> <p>א. מותר להפעיל בתחום התכנית אתרי ויסות זמניים לטיפול, אחסון ושיווק של עודפי עפר שמיוצרים בתחומי הרובע בלבד.</p> <p>ב. אתר ויסות יכול לכלול גם תחנת מעבר לפסולת בניין.</p> <p>ג. אסורה הקמת אתר ויסות או שפיכה עודפי עפר בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לבניה.</p> <p>ד. אתרי הויסות יפותחו לפי תכנית שתוכן לעת קבלת היתר בניה, בתיאום עם מהנדס המועצה והיחידה הסביבתית.</p> <p>ה. באתר ויסות יתאפשרו השימושים והתכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, עירום ואחסון של עודפי עפר, מתקנים למיון והשבחה כגון: נפות ומגרסות, אמצעים לבדיקות איכות לסוג החומר, שטחי התארגנות ולוגיסטיקה: משרדים, ביתן שומר, שירותי עובדים, דרך גישה, מאזני משקל, גדר, שער, תאורה, גנראטור לאספקת חשמל, קו מים ואמצעים להרטבה ולמניעת אבק כגון ממטרות.</p> <p>ו. היתר בניה לאתר ויסות / תחנת מעבר לפסולת יכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפה מיצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל ביוב לעובדים.</li> <li>2. שטח עירוני העפר וגובהם המקסימלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.</li> <li>3. הסדרת פתרונות הניקוז, ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוץ למחוץ שטח האתר.</li> <li>4. סימון דרכי הגישה ופתרונות התנועה.</li> <li>5. קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר.</li> <li>6. הנחיות להשבת השטח ליעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש.</li> <li>7. מסמך סביבתי, המפרט אמצעים למניעת מפגעים ומטרדי אבק ורעש, שיוכן לפי הנחיות ובאישור היחידה הסביבתית במועצה.</li> <li>ז. הנחיות סביבתיות להפעלת אתר ויסות זמני:</li> </ol> <p>1. האתר יגודר בגדר היקפית אטומה בגובה של לפחות 2.0 מ'. הכניסה לאתר תהיה דרך שער</p>	<p><b>6.26</b></p>

הוראות בזמן בניה	6.26
<p>כניסה מבוקר.</p> <p>2. הפעלת האתר תחויב בעמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>3. מהנדס המועצה יוכל לאשר עבודה בשעות הלילה לאחר שנבחנו ההיבטים הסביבתיים ונמצא שלא נגרמת הפרעה לשימושים סמוכים ולאקולוגיה.</p> <p>4. המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית האזורית יוכלו לחייב את מפעיל האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק, ולדרוש נקיטת אמצעים למזעור מפגעים כגון:</p> <p>5. אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות.</p> <p>6. סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון.</p> <p>7. טיאוט ושימוש בשרוולים.</p> <p>8. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.</p> <p>ח. אכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותרנה בסיום פעולת האתר, בכפוף להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר הויסות יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.27
<p>1. כללי</p> <p>א. כוחה של הועדה המקומית היא 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.</p> <p>א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס המועצה, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ב. הגישה לאתר תתבצע, ככל הניתן בתוואי דרכים מאושרות ולא דרך השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח תוך שימוש בתוואי דרכי עפר קיימות. תאסר תנועת כלים כבדים דרך שכונות מאוכלסות.</p> <p>ד. בגבול המגרשים לפיתוח הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות זמניות אטומות מפח / איסכורית, בגובה של כ-2.0 מ', שימנעו דרדור אבנים ופוסלת בנין במורד הערוץ, ביצוע הגדר יפורט בהיתר הבניה, ויהווה תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>פרוט הוראות להקמה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סימון מיקום אתרי התארגנות לביצוע עבודות פיתוח ובינוי בתוך גבולות התכנית.</li> <li>- פרוט דרכי הגישה לשטח העבודה.</li> <li>- פרוט שלבי העבודה להבטחת מזעור פגיעה במשאבי טבע כמו: עם תחילת העבודה סימון אלמנטים ועצים לשימור; קביעת כלי עבודה בגבול השטח הפתוח</li> <li>- סימון דרכי מילוט לכיוון השטחים הפתוחים עבור בעלי חיים כמו: צבאים, למניעת כליאתם בשטח הבינוי.</li> <li>- הרחקת גופי תאורה, המשמשים את מחנה הקבלן, ככל האפשר מהשטח הטבעי.</li> <li>- תכנון טופוגרפיה וניקוז למשטחי עבודה והתארגנות למניעת נגר עילי לשטחים פתוחים ערכיים.</li> </ul>	





6.27

**הוראות בזמן בניה**

ה. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות וגרימת נזק למדרונות.  
 ו. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת נזק לשטחים בלתי מופרים הסמוכים.  
 ז. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.  
 ח. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.  
 ט. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה  
 התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) (התש"ל - 1970).  
 י. מהנדס המועצה יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.  
 יא. ככול הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.  
 יב. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חיפוי של שכבת הקרקע העליונה. הקרקע תיערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים.  
 יג. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות, במטרה למנוע הדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.

2. שטחי התארגנות

א. שטחי התארגנות, אחסון חומרי בנייה וציוד, אגירת חומרי עפר וכיוב' לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יתוארו בתאום עם היח' הסביבתית מטה יהודה. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבנייה.  
 ב. בהיתר הבנייה יקבעו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, אבק ורעש. תדלוק וטיפול בציוד מכני יעשה בהתאם לתקנות, דלקים ושמונים יאוכסנו במיכלים סגורים בתוך מאצרות.  
 ג. בהיתר הבנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להשבת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות.



6.28

**הוראות בזמן בניה**

5. הנחיות סביבתיות

א. תחום שטח הבינוי לכיוון דרום (וואדי פוקין) ומזרח (יער קיים) יגודר בצורה בולטת טרם תחילת העבודות. לא תותר גישת כלי רכב מעבר לתחום זה, למעט עבודות פיתוח השצ"פ הדרומי, בפיקוח אדרי' נוף.  
 ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 ג. יוקפד על מניעת היווצרות אבק ע"י שימוש בשרולים ובמסך בעת פינוי הפסולת ותטופלנה דרכי הגישה לאתר לשם מניעת ענני אבק מנסיעת כלי הרכב עליהם.  
 ד. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.  
 ה. טרם תחילת העבודות ולאחר הקמת הגדר יבוצע תיעוד משותף ומצולם עם נציג קק"ל של קו המגע, למניעת פגיעה בקו היער ובשטחים הפתוחים מדרום.  
 ו. תנאי לתחילת העבודות יהיה הקמת גדר, בגבול החיצוני של שטח העבודה, הגובל בשטחים הפתוחים מדרום, למניעת של הידרדרות שפכי פסולת ועודפי עפר לשטח הפתוח.



<b>6.28</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
ז. יש לעדכן את רט"ג בכל פעם שיתגלה חלל קארסטי בזמן ביצוע העבודות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	תחילת עבודה בפועל להרחבת כביש 60 ותוספת מנהרות.
2	תנאי להיתרי בניה מעל 500 יח"ד בישוב	הסדרת חניון חנה וסע באזור שייקבע בתכנית המפורטת.
3	תנאי להיתר בניה מעל 3,420 יח"ד ועד 4,400 יח"ד למתחם תכנית זו (151-0434282), מע"ר ומקב"ת צפון (151-0380386) ועד 5,700 יח"ד נוספות במצטבר לכל הישוב.	א. השלמת ביצוע הרחבת כביש 60 לדו- מסלולי כולל הכפלת מנהרה, מצומת אל חאדר צפונה ב. השלמת הרחבת דרך מס' 375 לדו- מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון) בקטע שבין דרך מס' 60 לבין הכניסה המערבית לביתר עילית ג. רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית
4	תנאי להיתר בניה מעל 4,400 יח"ד במתחם תכנית זו (151-0434282), מע"ר ומקב"ת צפון (151-0380386) ועד 5,700 יח"ד נוספות במצטבר לכל הישוב.	הרחבת דרך 375 בקטע שבין ביתר עילית לבין צומת 375/386 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון)
5	תנאי לאיכלוס	א. השלמת עבודות הרחבת כביש 60 וכביש 375 ב. רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית ג. חובה להקים ביי"ס יסודי שני וחטיבת ביניים בישוב ותחילת ביצוע פארק מרכזי בתא שטח 67010 כתנאי לאכלוס עד 2500 יח"ד, ובדבר הוצאת היתרי בניה והתחייבות לביצוע מוסדות ציבור בכל שכונה אשר אושרה עברה תכנית פיתוח לקראת ביצוע- כנתאי לאכלוס מלוא קיבולת תכנית המתאר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59