

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0799361

מבוא ביתר - תוספת יחידות דיור

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

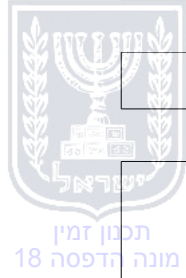
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/09/2022

לאשר את התוכנית

22/12/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מבוא ביתר הינו מושב שיתופי בפרוזדור ירושלים בהרי יהודה כ-10 ק"מ דרומית-מערבית לירושלים. מושב שהוקם בשנת 1950 על ידי תנועת אנשי בית"ר.

כיום המושב מונה כ-950 תושבים (הלמ"ס 2018) ו 250 יחידות דיור.

התכנית מוסיפה 50 יחידות דיור נוספת, שה"כ המושב ימנה 300 יח"ד, ובכך המושב יממש את מירב היחידות המותרות לו על פי לוח 2 מתמ"א 35.

בינוי יעשה על גבי 50 מגרשי מגורים חדשים, בינוי של 25 בתים דו משפחתיים.

כמו כן התכנית מבקשת להסדיר מגרש מסחרי הקיים בתכנית מי/במ/818.

התכנית מבקשת להגדיל את שטח המגרש המסחרי הקיים ולהוסיף זכויות בניה בכדי לאפשר היתכנות כלכלית לבניית מרכז מסחרי לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבוא ביתר - תוספת יחידות דיור

151-0799361

מספר התכנית

297.074 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
210000	קואורדינאטה X	
625600	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הצפוני של מושב מבוא ביתר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מבוא ביתר

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מבוא ביתר-צפון המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29860	מוסדר	חלק		9
29861	מוסדר	חלק		12, 20
29967	מוסדר	חלק		11
29970	מוסדר	חלק	22-30, 44-45, 49-55, 57, 62-65, 69, 74, 89, 98-138, 141-145, 150-159, 162-167, 169, 171-173, 179, 181-185, 189-193, 195, 198, 200-204, 207-264, 267, 271-284, 286-304	73, 93, 180, 265, 269, 285

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

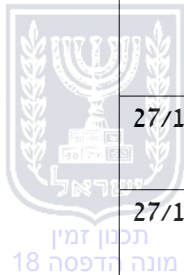
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תוכנית זו עומדת בכפיפות לתוכנית 151-0387068	כפיפות	151-0387068
27/12/1990			3828	תוכנית זו מחליפה את תכנית משי/5 .	החלפה	משי/5
28/11/1996		573	4460	תוכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/818 .	החלפה	מי/במ/818



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה שניאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה שניאור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 03 22/03/2022	לביב חלבי	22/03/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס. 1 : נספח בינוי	14: 30 02/11/2022	לאה שניאור	31/10/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס. 2 : נספח תנועה	14: 28 02/11/2022	רחל ברקן	02/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 3 : נספח סביבתי	09: 59 19/09/2021	נדב שדה	14/09/2021	58	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס. 4 : נספח תשתיות	07: 52 23/08/2020	אברהם בלאו	06/05/2020	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס. 5 : פרשה טכנית	07: 53 23/08/2020	אברהם בלאו	16/06/2020	4	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מספר 6 : פרוגרמת מבני ציבור	12: 10 15/06/2021	לאה שניאור	15/06/2021	1	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח 7 : סקר צומח	14: 47 26/01/2022	נדב שדה	20/01/2022			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם			02-9958800		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב ד.ג. שמשון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ששון סיידוף		מ.א. מטה יהודה וועד האגודה של מושב מבוא ביתר	מבוא ביתר (1)					

(1) כתובת: מבוא ביתר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	ירושלים		02-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



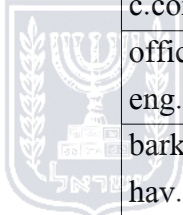
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לאה שניאור	88669	לאה שניאור אדריכלים	מזכרת בתיא	אלה	5	08-9353852	08-9352775	lea@shneorarc.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם בלאו		א.בלאו מהנדסים	ירושלים	(1)		02-6769284	02-6763081	office@blau-eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373		רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	barkan14@zahav.net.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות	בנימינה- גבעת עדה	(3)				nadav@sadotproj.co.il

(1) כתובת: העירית 7, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 21.

(3) כתובת: גבעת עדה.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 18

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה.
תוכנית מאושרת קודמת	תכנית שהיתה בתוקפה ערב יום תחילתה של 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**

תוספת 50 יחידות דיור ב 50 מגרשי מגורים חדשים, כמו כן הגדלת מגרש מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ומדרך מאושרת ליעודים של מגורים ושטח פרטי פתוח.
2. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למסחר ותיירות (הגדלת יעוד מסחר).
3. תוספת זכויות בניה למגרש ביעוד מסחר ותיירות.
4. קביעת הוראות על פי יעודי הקרקע השונים.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת תכנית הבינוי.
8. קביעת גובה הבינוי.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. דרך לביטול
11. מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	599 - 550
שטח פרטי פתוח	19 - 17
דרך מאושרת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995, 994
מסחר ותיירות	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	593 - 550
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	19, 18
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	600
מבנה להריסה	מסחר ותיירות	600
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	46,800	15.75
דרך משולבת	19,411	6.53
מבני משק	12,805	4.31
מבני ציבור	13,118	4.42
מגורים	154,479	52
מסחר	1,111	0.37
מתקנים הנדסיים	1,071	0.36
שביל	9,057	3.05
שטח פרטי פתוח	36,000	12.12
שטח ציבורי פתוח	3,056.38	1.03
תחנת אוטובוס	166	0.06
סה"כ	297,074.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,430.38	2.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	268,568.44	90.40
מגורים א'	11,613.23	3.91
מסחר ותיירות	2,083.49	0.70
שטח פרטי פתוח	7,378.84	2.48

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	297,074.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכה, מחסן וחניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת בלבד עד 200 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות, שטחי הבניה אינם כוללים שטחים בעלית הגג עד גובה 1.8 מ' ושטח חניה מקורה. 2. תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק מקומת המרתף לא יבלוט יותר מ 1.2 מפני הקרקע המתוכננת הסופית. כמו כן המרתף לא יבלוט מעבר לקונטור קירות קומת הקרקע. 3. שטחי הבניה למרתף ינויידו משטחי השירות של קומת הקרקע. 4. יותר מחסן לכלי עבודה אשר ימוקם בתאום עם השכנים הגובלים, שטח המחסן עד 3.5 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.1 מ'. המחסן יבנה מחומרים קלים, ללא חלונות- להוציא חלון אוורור. חל איסור למקם את חלון האוורור לכיוון גבולות המגרש. 5. תכסית מקסימלית 150 מ"ר
ב	חניה 1. יותר קירוי חניות, בקו בניין 0 ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל חניה וסה"כ לא יותר מ 30 מ"ר. 2. פתרון חניה בשטח המגרש על פי תקן חניה לעת הוצאת היתר בניה.
ג	מגבלות בניה לגובה 1. מספר הקומות לא יעלה על 2 וקומת גג + מרתף כהגדרתו בחוק. 2. בגג משופע- גובה המבנה עד רם גג עליון לא יעלה על 9.5 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת. בגג שטוח- גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת.
ד	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
ה	תנאים למתן היתרי איכלוס פינוי מבני אסבסט על פי חוק והריסת הבינוי שאינו מוסדר במסגרת התוכנית דגן ואשר מצוי בשטח מבקש ההיתר.
ו	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: דרך /מסילה לביטול בשטח זה יתבטל יעוד דרך ויתרו היעודים והשימושים על פי תכנית זו.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים גינון, נטיעות, מתקני משחקים, שבילים, מצללות, מרצפים, ריהוט גן, מקלטים ומרחבים מוגנים,



4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>אנדרטה, מבני תשתית, שבילי אופניים, מגרשי ספורט פתוחים וכיוצא בזה.</p> <p>בתא שטח מספר 17 :</p> <p>יותר שימושים של מתקני ספורט ומגרשי ספורט.</p> <p>כמו כן יותר פיתוח שטח הכולל מקומות ישיבה באמצעות דירוג ובמה, לשם קיום אירועים פתוחים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה במסגרת הבניה.</p> <p>ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול</p> <p>בשטח זה יתבטל יעוד דרך ויותר היעודים והשימושים על פי תכנית זו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ביצוע הדרך יכלול נטיעת עצי צל לאורך הדרך.</p> <p>יותר מתקני אשפה, תשתיות הצללות ואלמנטים לפיתוח דרך בזכות הדרך.</p>
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	יחולו בשטח זה כל הייעודים הקיימים מהתוכנית המאושרת תקפה.
4.4.2	הוראות
4.5	מסחר ותיירות
4.5.1	שימושים
	<p>מסחר :</p> <ol style="list-style-type: none"> מרכז מבקרים, ממכר תוצרת האזור, מוצרי אומנות, גלריות, ושוק כפרי. השכרת אופניים, מכירת ציוד למטייל, קיוסק, כלבו וכד'. תעסוקה של בני המקום. הסעדה. גלריות, סדנאות ושרותי ריפוי. שירותי בריאות ויופי. <p>תיירות :</p> <ol style="list-style-type: none"> תיירות חקלאית כגון : מבשלת בירה, חדר מלח, יקב בוטיק, מרכז מבקרים לתוצרת האזור וכד'
4.5.2	הוראות

4.5	מסחר ותיירות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח יותר בינוי של מספר בתים</p>
ב	<p>חניה פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : מבנה להריסה א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה במסגרת הבניה. ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p>
ד	<p>קווי בנין 1. קווי בנין עפ"י המופיע בתשריט התכנית 2 לחזית קדמית (דרומית) ישנם 2 קווי בנין, ליצירת הדרגתיות בבינוי בחזית זו. קו בנין 4 מ' לקומת כניסה קו בנין 7 מ' לקומה מעל קומת הכניסה. 2. קו בנין 0 למרתף</p>
ה	<p>זיקת הנאה זיקת הנאה המסומנת בתשריט תשמש עבור מדרכה. בתחום רצועה זו יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)		2	8.5 (4)	1	(3)	220 (2)			20 (1)	200	248	- 550 599	מגורים	א' מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	10		50	2900	1000		300	1600	2083	600	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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:

- יותר לנייד שטחים מעל קרקע לתת קרקע בלבד.
- בין מגרשי מגורים נוגעים זה בזה יותר קו בנין 0.
- זכויות הבניה בשורת המגורים ניתנות לכל תא שטח בנפרד, סה"כ 50 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר לנייד שטחי שירות לתת הקרקע.
- (2) בנוסף תותר חניה מקורה עד 15 מ"ר, עד 2 חניות למגרש. סה"כ 30 מ"ר.
- (3) 150 מ"ר תכסית.
- (4) בגג משופע יותר גובה מבנה מירבי של 9.5 מטר.
- (5) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה ו/ או מי מטעמו. כחלק מבקשה להיתר</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו. קביעת אופן ביצוע עבודות התשתית הנדרשות לרבות קוי ביוב, דרכים, תאורה, חשמל, תקשורת וכל העבודות הנדרשות לביצוע הנ"ל (להלן עבודות תשתית בתחומי או בסמוך למקרקעין).</p> <p>3. כל עבודות התשתית תהינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות והמתקנים הכרוכים בהם למקום אשר יאושר על ידי הרשות הרלוונטית.</p> <p>4. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות העתיקות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר גיאופיזיים בעונה וביצוע העתקה על ידי קבלן מומחה בהערכת צמחי בר ובתאום עם רשות הטבע והגנים. פירוט הנדרש ע"פ נספח 7 לתכנית זו: סקר צומח.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בתאי שטח בהם מוסמנים בתשריט התכנית מבנים להריסה - יהיה הריסת המבנים המוסמנים להריסה בפועל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. הריסת או פינוי הבינוי שאינו מוסדר במסגרת התוכנית דגן ומצוי בשטח מבקש ההיתר.</p> <p>2. ביצוע חניית בתחומי המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>מטרדי אבק, רעש ותאורה</p> <p>א. בזמן הבינוי ינקטו צעדים למניעת מפגעי אבק דוגמת הרטבת הקרקע, כיסוי משאיות וכיו"ב.</p> <p>ב. התאורה ההיקפית ותאורת הגדרות החיצוניות תתוכנן כך כי יצומצם זיהום אור אל השטחים הפתוחים סביב לשכונה ולכיוון השמיים.</p> <p>ג. טרם הכניסה לעבודה יוגדרו ויסומנו תחומי העבודה הנדרשים כולל תחומי אתרי ההתארגנות ודרכי העבודה הזמניות. יוגדר איסור מוחלט של יציאה משטחים אלה במהלך העבודה. סימון זה יושאר בשטח עד לסיום העבודות ויסולק עם סיומן. זאת במטרה למנוע פגיעה לא מכוונת של כלים כבדים בשטחים מחוץ לתחום העבודה.</p> <p>ד. לא תותר עבודה בשעות הלילה.</p> <p>ה. מחנה קבלן כל הפעולות המנהלתיות יתבצעו במחנה הקבלן, כולל איגום כלים הנדסיים, משטחי פריקה, אחסנה של חומרי בנייה וחומרים מובאים, מגורי שומר (בתקופת ההקמה) וכיו"ב. עבודות תדלוק וטיפול ברכבים וצמ"ה, לרבות החלפת שמנים, תדלוק, טיפולים שוטפים ומכונאות כללית, לא יבוצעו בשטחי העבודה אלא במוסכים מורשים.</p> <p>ו. מחנות הקבלן, שטחי ההתארגנות ואזורי העבודות ימוקמו בתוך הקו הכחול של התוכנית.</p> <p>ז. תנאי לתחילת העבודות יהיה הצגת תכנית מחנה הקבלן ליחידה הסביבתית ואישורה. התכנית תפרט הנחיות לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמנים, חניות, תנועה, פסולת, שירותים, תאורה ומניעת פגיעה סביבתית נופית. כמו-כן, התכנן המפורט יכלול תכנית לשיקום המתחם עם תום העבודות.</p> <p>ח. שטיפת מערבלי בטון באתר מאושר בלבד.</p>	<p>6.3</p>



איכות הסביבה	6.3
<p>ט. מיכלי דלק, שמנים וגנרטורים יוצבו על גבי מאצרות ייעודיות למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>י. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר ומניעת התעופות ופיזור פסולת.</p> <p>יא. חומר מובא לאתר (חול, אגרגטים וכד') יהיו נקיים מזרעי צמחים, ממקור מאושר בלבד וללא חשש להמצאות זרעי צמחיה זרה.</p> <p>יב. לא תותר שפיכת עודפי עפר בשטח התכנון או בהיקפה. פסולת בניין ועודפי עפר יפונו לאתר מורשה, מנהלי אתרי הבנייה ישמרו קבלות על הפינוי ויציגו אותם לפי הצורך.</p> <p>יג. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור התקשרות עם אתר הטמנה/ פסולת מוסדר.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>טיפול בצמחייה</p> <p>סכל פיתוח ילווה בנטיעת עצי צל, רחבי עלים ומותאמים לאקלים המקומי כגון: אלון, אלה וחרוב.</p> <p>סלא יינטעו מיני צומח המוגדרים כמינים פולשים. ניתן לעשות שימוש בספר "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" (דופור-דרור) ביעור מינים פולשים יעשה ע"פ הנחיות רטי"ג. סיש לשלב עצים קיימים בוגרים בתכנון המוצע.</p> <p>הידרולוגיה וניקוז</p> <p>סבכל מגרש יושארו % 25 לפחות של שטחים מחלחלים.</p> <p>סותהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>סותנאי להקמת מסעדה בשטח המסחרי, יהיה תכנון מפריד שומנים ופיר נידוף עשן.</p> <p>סשצ"פים ומדרכות יתוכננו לקליטה והשהייה של מי נגר עילי.</p> <p>אנרגיה מתחדשת</p> <p>סעל גגות המבנים המסחריים \ ציבוריים המתוכננים תוקם מערכת לאנרגיה סולארית.</p> <p>תאורה</p> <p>סהתאורה בשטחים הציבוריים והתאורה הפונה לעבר השטח הפתוח, תהיה מסוג תאורת Full Cutoff למניעת זליגת אור לעבר השטחים הטבעיים הסמוכים.</p> <p>סותנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכניות תאורה לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>סלא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.</p> <p>סבמידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בניוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח והשמיים.</p> <p>סייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל: Full cutoff ובנורות LED או נתון בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד K3000.</p> <p>סזווית הפנס תהיה ב- 90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.</p> <p>סותכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור היחידה הסביבתית האזורית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>סהיקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים</p>	



תשתיות	6.5
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	

6.5	תשתיות
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע העבודות הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	

6.6	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר יסומנו עצים המבוקשים להעתקה/ כריתה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. העצים המסומנים להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ולהנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישור התכנית	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18