

4008217

המסמך מס' 3

**משרד הפנים**  
**מינהל מחוז המרכז - רמלה**  
**2 - 3 - 1994**  
**מחוז המרכז**  
**תיק מס'**

הוועדה לבנייה למגורים.

חוק הליכי התכנון - הוראת השעה (תיקון מס' 2) התשנ"ב 1992.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

\*\*\*\*\*

תכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/69/10

\*\*\*\*\*

שינוי לתכנית שינוי מתאר גז/במ/69/9

ולמתאר גז/69

(במיתחמים לפי תשריט)

ש ה מ

משרד הפנים מחוז המרכז  
 תיק תלמי תלמי (החלטה בענין התשנ"ב 1992)  
 מינוח תכנית מס' גז/במ/69/10  
 חוקתה לביה למגורים (מס' 82.89.87)  
 החלטה בתיאור לשינוי אזור התכנית.  
 מינהל מחוז המרכז

אדר תשנ"ד

20.2.94

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר מס' גז / במ / 69 / 10

שינוי לתכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69 ולמתאר גז/69

כמוחזים לפי התשריט

\*\*\*\*\*  
20.2.94

מקום : ט ה ס

מועצה אזורית: מודיעים.

נפה : רמלה.

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/10/69". והיא שינוי ל"תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69" ולמתאר גז/69.

2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:2500, יחד עם תכנית אב לניקוז (נספח א') וטבלת הקצאות (נספח ב') מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. נבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקוים כחולים (כהח) מסכיב לכל מתחם.

4. שטח התכנית : סה"כ 1,830 דונם בכל המתחמים יחד.

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול אך ורק על השטחים המותחמים בתוך הקוים הכחולים בכל מיתחם ומיתחם.

6. גושים וחלקות:

להלן רשימת הגושים והחלקות לפי המתחמים (ראה תשריט) :

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גרט	מתחם
39-43, 45, 46, 74	44	4619	1
5-10, 21, 22, 48, 49, 50	23-47, 52	4618	
8, 20-26, 45, 49, 50, 59, 61, 65-70, 72, 74-77, 79, 116-118, 173, 176, 183, 185, 186, 191, 193, 194, 207, 201-204.	1-7, 46-48, 51, 52, 62-64	4125	

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	ש"ש	מתחם
10-16, 36, 37, 41, 44, 73-85, 95-97, 104-109, 111, 112, 118-120, 146-149	7-9, 38-40, 42, 43 , 86-94, 113-117 121-144, 150, 152	4126	1 (החלק)
1, 2, 5-7		4812	
18, 20, 23, 69, 70, 74, 75, 77, 78, 87	, 1-17, 19, 24, 25 32, 68, 76, 88	4797	
1, 13		4799	
10-12, 16-24, 32, 57, 29, 30, 31, 73 75-79, 26		4798	
108-113, 43, 59-62, 78-85		4490	
43, 44, 46, 48, 51-53, 55, 56, 64, 68 81-83, 113, 57, 59, 69, 64-65, 60	66	4127	
50, 52, 67, 35, 36	53-55, 66, 68-105 2, 56-61	4129	
72-74, 77-81, 84, 120		4128	
62-68, 72, 84-87, 109, 112, 118, 119 42, 43	44-61, 75-83 89-108, 114-117	4122	
15-17, 59-61, 72, 73, 71	18-58, 74	4489	
27-37, 58-60, 63-65, 76-78, 85, 86 90, 95, 97, 104, 105, 110, 111, 126 118-121, 127, 130, 132-134, 145 138-140, 146, 149-153, 158-163		4488	
54-60, 67, 68, 72, 73	69	4121	
92, 23, 100-108, 110		4496	
62-64, 66-68, 70-72, 109-111, 146 147, 149, 1, 50-52, 55-57, 59, 3-6	2	4126	2
73, 75, 77, 79, 80-84, 88, 29, 207	78	4125	
156-161, 56, 58, 65, 130-136, 139 163-173, 179, 181-183, 126-128 49, 176, 178, 47, 77-80, 100-109 111-114	174, 175, 184, 137 138	4124	

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	נוש	סוגים
93-95, 98, 114, 118, 107, 109-112 100, 101, 117, 5-8, 12, 21, 22, 24, 25 32, 33, 42-44, 48, 35-37  39-45, 62-72	96, 97, 99, 116 108, 9, 26-28, 34 29-31	4127  4123  נוש שומה: 4130 4131	2 (המשך)
51, 48, 46, 45  5, 6, 8-12, 15, 18-30, 176, 51-55 57, 179, 59  34-36, 59	7, 13, 14, 16, 17 50	4615  4124  4125	3
177, 39  9, 12, 13, 16-19, 21-34		4124  4123	4
8, 9, 11, 12, 176		4123	5
86, 93-96  20  177	97	4614  4123  4124	6
22-27		4615	7
17		4615	8
34, 52-56, 74-85		4614	9
60-64, 67, 68		4614	10
2  1, 5-9, 11-20		4615  4618	11
177, 178, 39  175, 30-35		4124  4123	12
19		4125	13

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גוש	מתחם
39,40,43,44,56-62,69-81	41,42,45-55	4616	14
1-6,13-27	7-12	4615	
55		4613	
145-147,151-153		4124	15
20		4127	16
		גוש שומה: 4130 4131	
99,103,118		4126	17

7. היוזם/המכצע: חברת מבני תעשייה בע"מ.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. המתכנן: ארכיטקט י. אבקסיס - מתכנן ערים.  
רח' כצולסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטחים (כולל מחקלאי ומיעודים אחרים שאושרו בת.מ. גז/במ/9/69) לבניה וליעודים הבאים:
- 1א. מגורים חד-משפחתיים.
  - 2א. מגורים דו-משפחתיים.
  - 3א. מגורים "ב" (טוריים).
  - 4א. מגורים "ב-1" (מדורגים).
  - 5א. מגורים "ב-2" (מדורגים-משולבים).
  - 6א. מגורים "ג" (בניה רוויה).
  - 7א. יעוד שטח לבניני ציבור.
  - 8א. יעוד שטח למסחר, למרכז תחבורה ומתקנים הנדסיים.
  - 9א. יעוד שטחים לציבורים פתוחים ופרטיים פתוחים.
  - 10א. יעוד שטחים לאזורי עתידות.
  - 11א. התוועה ויעוד שטח לדרכים וביטול דרכים מאושרות.
  - 12א. ביטול כניסה דרומית מאושרת לישוב וקביעת כניסה משותפת לבית עריף, כפר עדומן ומחנה נבאלה.
  - 13א. חיבור כביש 20 משהס לכביש 444.
  - 14א. קביעת תואי להסדרת נחל בית עריף.
  - 15א. הגדלת שטח למרכז תרבות ע"י שינוי יעוד מציבורי פתוח, וביטול שטח מועדון תרבות.
  - 16א. ביטול מגרש 4012 (לחלק לבניני ציבור).

- א. 17. יעוד שמח למוסדות ציבור.
- ב. הכללת חלקות וח"ח הכלולות בגז/במ/9/69 ושלא הופיעו בפרסומים של התכנית הנ"ל.
- ג. לכצע את החלוקה החדשה כמסומן בתשריט.
- ד. ביטול מגרשים שאושרו בגז/במ/9/69 לפי תשריט.
- ה. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח.
- ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- ז. שינויים כלליים בתשריט ובתקנון תכנית גז/במ/9/69.
- ח. קביעת תוראי חדשו לקטע כביש 444 (עוקף שכונה מד).

וזאת לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח וכו' לפי התגדרות בחוק.

11. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והכניה משכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א.מודיעים.

12. מגורים "א" חד-משפחתיים  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור למגורים חד-משפחתיים, לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול: את תכנית הפיתוח, פרטים של חומרי גמר, בנין, מיון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן לאשפה, ניקוז מי גשמים, חניה, שבילים וכו'. התכנית תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לפי נספחי כינוי.

נספח כינוי: על סמך תכניות בינוי, וכן נספח כינוי למגרשים באזור זה. הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הכינוי ובתנאי שהודאותיו אינן סותרות את הוראות תכנית זו. נספח הכינוי יכלול 50 יחידות לפחות בשטח המשכי.

13. מגורים דו-משפחתיים  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקו כתום יהיה אזור לבתיים דו-משפחתיים. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בניה, ציון גובה הקרקע הסופית, מתקן לאשפה, חניה, ניקוז מי הגשמים וכו'.

נספח כינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

14. מגורים "ב" (טוריים)  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים לבתיים טוריים, כאשר צפיפות לדיוור לא תעלה על 4 יחידות לדונם, מינימום של 250 מ"ר מגרש לכל יחידת דיוור.  
חלוקת הקרקע והצמדתה תעשה באישור הועדה המקומית?

נספח הכינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

תותר יציאה לחדר בחלל הגג מהדירות העליונות בחדר של עד 23 מ"ר.

תכנית פיתוח: לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100, שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בניה, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אנפה, שכילים, ניקוז מי גשמים, מערכת השקיה, חניה, התכנית הנ"ל תוגש לאישור הוועדה המקומית.

15. מנורים "ב-1" (מדורגים)

השטח הצבוע בכחול עם קוים כחולים מהווה אזור לבניה מדורגת, כאשר הצפיפות לא תעלה על 7 יחידות לדונם. תוגש תכנית פיתוח לפי סעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יוגש תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול תכנית פיתוח על פרטיה לפי סעיף 14 לעיל. נספח בינוי: דאה סעיף 12 לעיל.

16. מנורים "ב-2" (מדורגים-משולבים)

השטח הצבוע בכחול מותחם כתום מהווה אזור לבניה מדורגת ומשולבת, כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יחידות לדונם.

ניתן לשלב בחלק של המגרש בניה עד ל-3 קומות (כנוסף לחלל הגג) ותניה מקורה בק. עמודים.

תוגש תכנית פיתוח לפי הנחיות סעיף 15 לעיל.

נספחי הכינוי: דאה סעיף 12 לעיל.

17. מנורים "ג". בניה רוויה.

השטח הצבוע בצהוב יהווה אזור מנורים לבניה רוויה של 3 קומות ( לא תותר קומת עמודים) כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח. פרטים של חומרי בניה, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אנפה, שכילים, חניה, ניקוז מי גשם, מיקום צמחיה. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר כניה בחלל הגג של חדר בשטח כרוטנו עד 23 מ"ר. נספח בינוי: דאה סעיף 12 לעיל.

18. שטח לבניני ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחמים כחום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני ציבור. השימוש בכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט.

לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור, אלא בהתאם לנספחי הכינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

19. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מהווה שטח ציבורי פתוח, שבו תותר  
בניית מגרשי משחקים, גטיעות, גינות, מתקני נופש, ספורט ובידור,  
שבילים, מסלולי אופניים, מקלטים ציבוריים (משוחפים למספר יחידות  
דיוו בסביבה באישור הג"א), מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור חברת חשמל  
או טלפונים, מבנים לחלוקת הדאר ומקלטים לפי הצורך.  
תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי עד 9.0 מ"ר באזורים המסומנים כלבד.  
הכניה מותרת רק לאחר אישור נספחי הבינוי באישור הוועדה המקומית.

20. שטח פרטי פתוח.

כל בניה אסורה, פרט למבני תשתית (תעלות ניקוז וכו').

21. מרכז מסחרי ואזרחי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים חום וצהוב, יהווה  
אזור של בניי מסחר, משרדים ומוסדות ציבור.

הכל על סמך נספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.  
תותר בניית ק. מרתף שתכלול את כל שטחי השרות ע"פ הגדרתם וחלוקתם  
בחוק.

טרם הוצאת היתר בניה יוגש מסמך סביבתי לבדיקה ולחזות דעת  
המשרד לאיכות הסביבה, המסמך יכלול אמצעים ופתרונות למניעת מפגעים  
שמקורם: שטחי תניה, אחסנה, פריקה וטעינה, תשתיות פסולת וביוב  
ומערכות מכניות.

22. מסחר שכונתי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח למסחר שכונתי. יותר להקים  
בנין של עד 100 מ"ר בנוסף למחסן צמוד של עד 30 מ"ר בצפות כלבד,  
(גובה המחסן עד 2.20 מ'). לא תותר הקמת מבנה טרומי.

הכניה תותר רק בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית  
עבור חצר משק, שילוט ואספה: ראה סעיף 20 לעיל.

23. מרכז ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מוחם חום, יהווה שטח למרכז ספורט.  
תותר הקמת מבנים, מתקנים, ויעודי שטחים פתוחים לפעילות של ספורט  
ונופש על השרותים הנלוים אליהם, הכל לפי נספחי בינוי באישור הוועדה  
המקומית.

לבקשה להיתר בניה יצורף דוח אקוסטי לבדיקה ולחזות דעת המשרד  
לאיכות הסביבה. בהיתר הבניה יקבעו האמצעים והפתרונות לטיפול  
אקוסטי למניעת מטודי רעש צפוניים.

24. עתיקות

השטח המסומן בתשריט כקו מרוסק שחור הוא אזור עתיקו וזוהר בו כל  
עבודה או שינוי מעל ומתחת לקרקע רק בהתאם לאישור ככתב של מנהל  
אגף העתיקות בחוק.

בהתאם לנ"ל ניתן להקים פרק ציבורי בעיצוב עירוני ונופי הכל לפי  
תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

25. מרכז תחבורה

השטח המקווקו באפור ומותחם חום כהה יהיה שטח למרכז תחבורה.  
ניתן להקים תחנת המתנה לנוסעים, חניון לרכב פרטי ואוטובוסים.

26. דרכים.א. דרכים קיימות או מאושרות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום כהיר הם דרכים קיימות או מאושרות.

ב. דרכים מוצעות

- \* השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות.
- \* בקטע הכביש 444 מוצע כתכנית - שיפוע הכביש לא יעלה על 4%, אלא אם כן יהיה שינוי ואישור מ.ע.צ.
- \* הרחבת כביש הכניסה הדרומית לירושלם הינה זמנית, יתרת השטח תחזור ליעוד חקלאי לאחר ביצוע הכביש הסופי.
- \* חיבור כביש מס' 20 (שהס) לכביש 444.

ג. דרכים לביטול

השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם דרכים לביטול.

לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת כשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.  
חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית ושאיית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ליהוט לחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.  
כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוכ, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

27. מתקנים הנדסיים

השטח המסומן בצבע אפור מותחם חום מרוסק יהיה שטח מתקנים הנדסיים. תותר הקמת מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, מיזב, ניקוז, תיעול, טיהור שפכים וכו'.

הבניה בכפוף לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או לפי חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים, זיהום קרקע, אויר, מי תהום ומים עליים, רעש וכו'.

28. מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם כתום כהה יהיה מיועד למגורים מיוחד לדוגמא: בית אבות או דירות לקשישים, או נכים.

לא תותר בניה אלא על סמך נספחי הבינוי בסעיף 12 לעיל באישור הועדה המקומית.

29. שטח למוסדות ציבור

השטחים הצבועים בתשריט כחום מותחם שחור מחוויים שטחים למוסדות ציבור כמו מופאות וטיפות חלב, לא תורשה כל בניה בשטחים למוסדות ציבור אלא בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

30. איסור בניה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.

31. מתקנים על גנות

א. הגנות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו משופעים, גימורם ברעפים בגווני האדום. כיסוי גנות ברעפים עד 70% מינימום, היתרה שטוח למרפסת, לדוד וכו'.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גבו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

ג. כל קולט שמש שיונתקן על כל בנין בנין, ישולב בגיאומטריה של תכנון הנגב.

ד. כל מיכל מים שיונתקן על הגג יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) ולהיות חלק אורגני של הבניין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע.

ה. בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל הגג עד 23 מ"ר (שלא ימנו בזכויות שכטבלה להלן).

32. בניני עזר - שמחי שירות.

מותרת הקמת בניני או מתקני עזר ( מחסן, חדר כביסה, מקלט, חניה, מקורה וכו') אך ורק בתוך קווי הבנין צמודים למבני המגורים (למעט חניה מקורה) שטח הבנינים או מתקני עזר לא יעלה על 45 מ"ר כסה"כ. חכל לפי נספחי הבינוי. הו"ל ניתן רק במבני מגורים צמודי קרקע כמו חד משפ' , דו משפ' , ומגורים טוריים, מדורגים ומשולבים. מרתף: תזוהר בנית מרתף בשטח עד היקף קרקע וכל מבני העזר יהיו במרתף (למעט חדר כביסה, חניה, מקלט נממ"ד).

33. חשמל - סתח גבוה ותחנות טרנספורמציה

תותר העברת קווי מתח גבוה עליים אך ורק בשדה המרכזית, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרקעיות. תחנות טרנספורמציה תמוקמנה כשצ"פ, ותהיינה לפי אישורי חח"י.

34. רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת

כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות. לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים.

35. מקלטים

באישור הג"א.

36. חניה

לא ינתן היתר בניה לכל מבנה, אלא רק אם תתוכנן חניה כמתום המגרש.

החניה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

**37. תנאים להוצאת היתרי בניה**  
 הועדה המקומית לתכנון הוצאת היתרי בניה ב:

- א. תכנית פיתוח:**  
 ינתן היתר בניה לאחר שמהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, צינן חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הפרשי גובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.
- קירות התמך הפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר וחמרי הבניה יאושרו במסגרת נספחי הבינוי.  
 פני הקיר העליונים של כל קירות התמך למעט קירות תומכים כביש יהיו אופקיים.  
 בהפרשי גובה בין מנדש בניה למשנהו ובמגרשים הציבוריים יותרו מסלעות, גדרות וחומות יהיו אחידים, כפי שיאושרו בנספח הבינוי.
- ב. שימור ושיקום הנוף:**  
 יוצג תאור ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הכיצוע לרכות עבודות עפר, מילוי, פילוס, קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח ליעודו ולהשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור. השימור כולל התייחסות לשיקום המחצבות הקיימות בתחום התכנית.
- ג. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:**  
 עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחזות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור והשתלבות בו לרכות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.
- ד. חמרי גמר הבינויים:**  
 הישוב שהם יהיה "עיר לבנה". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בנין, שיקנה לישוב בכללותו חופעה בגווני הלכן עד לבן שחור.
- ההעדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים מינימום תחזוקה, כגון: טיח חלק בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, פנלים לקירות מתועשים מצופים טיח מתועש מסוג GRC (בטון מותז ומזוין בסיבי זכוכית או סיבים עמידים אחידים), או ציפוי כצבע אפוי בתנור על פנלים של מתכת. כל אלה בגוונים המתוארים לעיל.
- חמרי החזית של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יקבעו במסגרת נספחי הבינוי.  
 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים.  
 קולטי שמש, אנטנות: בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי של המבנה.

**38. ניקוד ותיעול**

- \* ע"י מערכת של תעלות פתוחות וחת קרקעיות לאורך הדרכים, שכילים ושטחי ציבור, לשכיעות רצון רשות הניקוד.
- \* יותר הניקוד של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

**39. ביוב**

- א. לא יורשו קידוחי ספינה.
- ב. הכיוב יועבר ויטופל במערכת מרכזית במתקן טיפול בשפכים העומד בדרישות ובאיכות כפי שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. ניתן לקבוע מעברים לקוי ביוב (משותפים למספר מגרשים) כתחום המגרשים ובתנאי שתנולאי יהיה מחוץ לקווי הכנין של המגרשים.
- ד. כל מגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית, למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- ה. לא יותר איכלוס טרם השלמת הביצוע של חיבור המערכת למתקן טיפול בשפכים שיעמוד בדרישות ובאיכות שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

**40. מספקת מים**

תבוצע ממתקן חברת מקורות באזור מושב ברקת ולפי אישור מ.הבריאות.

**41. פסולת**

- א. מיתקנים לאיסוף, מיון ומיחזור פסולת יוצבו בתחום המגרשים ולא בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים ומוסדר כדין.
- ג. מיקום המתקנים הנ"ל יהיה תוך הבטחת היבטים תברואיים ואסטטיים - לעיצובם, גינונם והסתרתם. מקומם ייקבע כהיחר הכניה.
- ד. במגרשים צמודי קרקע: פתרונות לאצירת הפסולת בתלום המגרשים - ככל שיידרשו פעילות מיחזור או מיון אשפה, הדבר יעשה בתאום הרשות המקומית.

**42. תחנות חלוקת דואר**

שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת, מיקום התחנות יהיה בשטח ציבורי פתוח.

**43. שלבי ביצוע**

- א. שלבי הביצוע של התכנית מסומנים בתשריט באותיות א', ב' וכו' עם קו אדום מרוסק כסימון הגבול בין השלבים.
- ב. תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מקבלת האישור. כתחילת ביצוע התכנית תחשכנה העבודות הבאות:
  1. ביצוע 100% עבודות התשתית לשלב ג'.
  2. ביצוע שלדים של 20% של מבני המגורים.
  3. ביצוע של החלק היחסי של מבני הציבור של שלב ג'.

ג. במכונן הדרום-מזרחי "מד" לא יוצאו היתרי כניה, ולא יבוצע כל פיתוח עד לסלילת הקטע החדש של הכביש 444 בתוואי החדש, וזאת במקום הקטע הישן שמכוסל בתשריט.  
המכונן מסומן ב-"מד", ומדקף בקו ירוק מרוסק בתשריט.

#### 44. פיתוח

הפיתוח יהיה מרוכז עפ"י מכננים, על מנת שניתן יהי לבצע את הפיתוח למבני הציבור הדרושים לשדה את אותם המכננים באופן יחסי למספר יחיד שיבנו.

#### 45. הוראות בנושא איכות הסביבה.

כולל תנאים להיתר כניה ולאכלוס מכנים בהתאם למפורט להלן:  
1. שימושים מותרים: בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה כהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גודמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחזוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להיות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשדד לאיכות הסביבה.

2. הוראות פלליות: כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז ותיעול. השתלכות ממערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

שפכים. א. באמצעות מערכת ביוכ מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן לטיפול שפכים העומד בדרישות ובאיכויות כפי שנקבעו ע"י המשדד לאיכות הסביבה.  
ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשדד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי החוזם.

היתר כניה. יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל. איכלוס מבני מנורים, מוסדות ציבור או מסחר מותרת בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

פסולת. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי הכרואה ומפגיעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאחד מוסדר ובהתאם לכל דין. שטחים לאיסוף וריכוז הגזם יאוותרו כשכונות לפי תכנית בינוי באישור המקומית.

2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז, מיון ומיחזור פסולת לסוגיה השונים ולשינוטה לאתר מסודר.

רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אוויר. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

#### 46. בטיחות סיטה

1. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לפני מתן היתר בניה למכונים במגרשים הבאים:

א. השטח הציבורי שבין כביש מס' 25 לכינ מגרש 960.

ב. מגרש 960.

ג. שטח ציבורי למגדל המים ומוזיאון בנוש 4615 מס' 5315.

ד. שטח ציבורי לכי"ס יסודי ומועדון חרבות משני צידי דרך מס' 21

2. הפעלת מופים/עגורנים בתחום התכנית לנוכח העולה על 20 מ' מעל לפני הקרקע מחייבת הודעה 48 שעות מראש למינהל התעופה האזרחית ולמנהל ש.ת. בן-גוריון.

3. לא יינתן היתר בניה להקמת מגדלים ותדנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

#### 47. יישום סעיף 5.3 של תכנית ארצית תמ"א 31

התכנית תואמת התכנית לתפרוסת האוכלוסיה שנקבע תמ"א/31 לגבי הישוב ט"פ החלטת המועצה הארצית מיום 2.6.93.

מס' יח"ד עפ"י החלטת המועצה הארצית 4414 יח"ד בפועל מכילה החכניה  
שכתוקף 4306.

**48. האזורים והוראות הבניה**

בשטח החכנית תחולנה ההוראות הבאות בנושאים של חלוקה ואחוזי בניה.  
(ראה טבלה בהמשך).

הכלל טיכוח זכויות בניה.

קוד קרקע	מח"כ מכונים	מקסימום מס' יח"ד זמנתי	גודל שטח מינימלי	שטח בניה מקסימי לכל יח"ד	מס' קומות	קני בניה קודי צדדי (אזורי)
מגורים י"א הד-מגפ"י	מח"כ 58	1	450 מ"ר	מח"כ עד 220 מ"ר במזי קרקע עם חכמית קרקע עד .358	2	3 3 3
מגורים דו-מגפ"י	מח"כ 228	2	700 מ"ר	מח"כ עד 200 מ"ר במזי קרקע עם חכמית קרקע עד .358	2	3 3 3
מגורים י"ב (מדרגים)	מח"כ 3	עד 5 יח"ד/ד'	-	מח"כ עד 150 מ"ר במזי קומות.	2	3 3 3
מגורים י"ג (מדרגים)	מח"כ 18	10	1500 מ"ר	358 בכל קומה 708 במזי קומות	2	3 3 3
מגורים י"ב-2 מדרגים-מחולק	מח"כ 6	עד 5 יח"ד/ד'	2500 מ"ר	עד 115 מ"ר בכל יח"ד.	3	3 3 3
מגורים י"ג (דרויה)	מח"כ 7	עד 8 יח"ד/ד'	-	עד 358 בכל קומה	3	3.5 3.5 3
מגורים מיוחד	מח"כ 1	לפי זכויות כינוי באישור מועצה המלווה.	5000 מ"ר	4000 מ"ר במח"כ	3	3 3 3
מרכז מסודר	מח"כ 1	-	23500 מ"ר	מח"כ עד 108 ב-2 קומות.	2+מרחף	30 30 30

המבן במסודר טב

יעוד קרקע	סה"כ מגרשים	בקליטום סס' יח"ד לחנונו	גודל מנוע מינימלי	עמח כג' סמט' לכל-מ"ר	סמ' קוטר	קרי בניה בסמ' קדמי עזדי אחר
עמח ציבורי פחוח רב סמט'ס מנדסיים, בקלטיב, קרוסלים וכו' לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.						
מרכז אזרחי סמט'י	סה"כ 2 5205, 5203	לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	5203 1000 מ"ר	1500 מ"ר בה"כ כולל נדניה.	2+מרחף	5 5 5
			5205 3500 מ"ר	2800 מ"ר בה"כ כולל נדניה.	2+מרחף	5 5 5
בנייני ציבור	סה"כ 18 5324; 5322; 5321 5330-5337; 5334-5331 517; 5604; 5603; 5345-5342	לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.				
לונדון ציבור	סה"כ 2 5311, 5335	לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	5311 2000 מ"ר	700 מ"ר בה"כ ער 2-2 קוטר.	2+מרחף	3.5 3.5 5
			5335 3000 מ"ר		2+מרחף	3.5 3.5 5
סמט'י שכונתי	סה"כ 5 5504-5501; 990	לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית.	360 מ"ר	עד 100 מ"ר	1	3.5 3.5 5
מרכז מחבולה	סה"כ 1 5602	-	3500 מ"ר		1	5 5 5

**49. הערות:**

1. - חישוב שטחי הבניה לצרכי היתר יהיה לפי התקנות החדשות (שטחים עקריים ושטחי שירות).
2. תותר בנית מרחף (גודל מירבי של המרחף כגודלה של ק.קרקע, ובהיקף של ק. הקרקע). במידה ותכנה ק. מרחף, הנ"ל תיכלול מבני עזדי (למעט חניה וחי' כביסה).
3. למבני מגורים לא תותר בנית ק. עמודים למעט "כמגורים ב-2" עבור חניה בלבד.
4. הבניה כולל המגורים, לפי נספח הבינוי ותקנון לבינוי באישור הועדה המקומית.
5. ככל המגורים תותר בניה בחלל הגג בגודל עד 23 מ"ר כרוסו לכל יחיד, אשר תשתלב בגאומטריה הגג. הנ"ל לא ימנה במספר הקומות.
6. לחנות במסמט'י שכונתי תותר בנוסף לאמור לעיל גם בנית מחסן עד 30 מ"ר, צמוד למכונה, בגובה נטו עד 2.20 מ"ר.
7. החניה לפי תקן, משרד התחבורה מ-1983 בתחום המגרשים.
8. במגרשים מגורים שאטמסם יהיה מעל ל-650 מ"ר תותר בניה של 2 יחיד והמגרש יהיה בזכויות הבניה של מרגש דו-משפ'.

