

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 5. 12. 2006
נ ת ק ב ל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
12. 11. 2006
נ ת ק ב ל
תיק מס':

ספטמבר 2001
פברואר 2002
ינואר 2005

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז
נפת רחובות
מרחב תכנון מקומי - "זמורה"
תכנית שינוי מתאר מס' זמ / 250 - כולל הוראות לתכנית מפורטת.
שינוי לתכנית זמ / 250 / 1
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

<p>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז</p> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>2/250/15</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15/12/04</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מרחב תכנון ובניה "זמורה" תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' <u>2/250/15</u> במליאת הועדה מס' <u>79</u> מיום <u>23/7/97</u> הוחלט <input type="checkbox"/> להמליץ על הפקדה <input checked="" type="checkbox"/> להמליץ על מתן תוקף יו"ר הועדה <u>ד"ר</u> מהנדס הועדה <u>ד"ר</u></p>
<p>חתימת מחבר התכנית</p> <p>אוריאל לאוני ברלין מס' <u>3067640</u> מס' <u>00056276</u></p>	<p>חתימת יוזם ומגיש התכנית</p> <p>מאיר דהן ראש המועצה המקומית מוזכרת בתיה</p>

תוכן עניינים

0. תוכן עניינים

1. פרק א' - כותרות

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי
- 1.2 נפה
- 1.3 מרחב תכנון מקומי
- 1.4 שם התכנית

2. פרק ב' - פרטי התכנית

- 2.1 תחום התכנית
- 2.2 מיקום התכנית: קואורדינטות
- 2.3 גבול התכנית
- 2.4 שטח התכנית
- 2.5 יוזם התכנית
- 2.6 בעל הקרקע
- 2.7 מחבר התכנית
- 2.8 מסמכי התכנית
- 2.9 תחולתם של מסמכי התכנית

3. פרק ג'

- 3.1 יחס לתכניות
- 3.2 מטרות התכנית
- 3.3 נספחים מנחים ומחייבים
 - 3.3.1 נספח בינוי מנחה
 - 3.3.2 נספח תנועה מנחה
 - 3.3.3 נספח ניקוז ודו"ח הידרולוגי

4. פרק ד': זכויות הוראות והנחיות

- 4.1 שימוש בקרקע ובמבנים
- 4.2 רשימת התכליות
 - 4.2.1 אזור מגורים א'
 - 4.2.2 אזור מגורים ב'
 - 4.2.3 אזור מגורים ג'
 - 4.2.4 אזור לבנייני ציבור
 - 4.2.5 אזור למסחר
 - 4.2.6 אזור שטח ציבורי פתוח
 - 4.2.7 אזור שבילים ודרכי גישה
 - 4.2.8 אזור לדרכים
 - 4.2.9 אזור להסדרת הנחל ואזור הנחל.

4.3 הוראות בנייה

- 4.3.1 אזור מגורים א'
- 4.3.2 אזור מגורים ב'
- 4.3.3 אזור מגורים ג'
- 4.3.4 אזור לבנייני ציבור
- 4.3.5 אזור למסחר
- 4.3.6 חניה - הוראות כלליות

4.4 טבלת זכויות למגרשים

4.4.1 אזור מגורים א'

4.4.2 אזור מגורים ב'

4.4.3 אזור מגורים ג'

4.4.4 אזור למסחר

4.5 תכניות

4.5.1 חלוקה למתחמי פיתוח

4.5.2 תכנית בינוי ופיתוח

4.5.3 נספח תנועה וחניה

4.5.4 תכנית תשתיות

4.5.5 תכנית פיתוח הנחל

4.6 הוראות לתשתיות

4.6.1 כללי

4.6.2 מים

4.6.3 ביוב

4.6.4 ניקוז

4.6.5 חשמל

4.6.6 טלפון

4.6.7 פינוי אשפה

4.6.8 מתקני כביסה וגז

4.6.9 אנטנות

4.6.10 אנרגיה סולרית

4.6.11 זכות מעבר

4.6.12 מבנים לתשתיות

4.7 הוראות כלליות לאיכות הסביבה

4.7.1 כללי

4.7.2 פסולת

4.7.3 רעש

4.7.4 איכות אויר

4.7.5 פסולת בניין

4.7.6 בנייה אקוסטית

5. פרק ה' - פעולות ומועדים לאחר אישור התכנית

5.1 שלבי ביצוע

5.2 תנאים למתן היתר בנייה

5.3 תנאים למתן טופס 4 בהתאם לשלבי ביצוע.

5.4 רישום שטחים ציבוריים ודרכים

5.5 היטל השבחה

5.6 שטח לאיחוד וחלוקה

5.7 אספקת מים

5.8 הערת אזהרה לרעש מטוסים

5.9 הוצאות הכנת התכנית

1.0 פרק א'

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי: המרכז
1.2 נפה: רחובות
1.3 מרחב תכנון מקומי: "זמורה"
מועצה מקומית: מזכרת בתיה
רובע: בר - לב
1.4 שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' זמ/250/2
כולל הוראות לתכנית מפורטת.
שינוי לתכנית זמ/250/1
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק

2.0 פרק ב'

- 2.1 תחום התכנית: בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גרש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
3714		30,41
3715	40 - 52, 38, 26	35,36,37,39,53,54
3716		19,49,
3900	31,32,34-38,40-50,54	11,12,28,51,53,55
3902		7-11,1
3903		13-28

מגרשים 1-81,100-111,114-118,139-148,150,153,146-166
צ1 - צ2, שצפ"ים ודרכים (כל המגרשים הכלולים בתב"ע זמ/250/1).

2.2 מיקום התכנית:

התכנית נמצאת בין הקואורדינטות

צפון	639800
דרום	638800
מזרח	186100
מערב	184900

2.3 גבולות התכנית:

תכנית זו תחול על שטח המתחם בקו כחול בתשריט. הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית מזכרת בתיה בגושים ובחלקות כמפורט לעיל.

2.4 שטח התכנית:

539,405 מ"ר

2.5 יזם התכנית:

המועצה המקומית מזכרת בתיה טלפון: 08 - 9349001

2.6 בעל הקרקע:

מועצה מקומית מזכרת בתיה ובעלים פרטיים שונים.

2.7 מחבר התכנית:

אדר' לאוניד ברלין רשיון מס': 56276
רח' יהוצדק 3 אופקים 9921302 - 08 פקס 9982261 - 08

2.8 מסמכי התכנית:

- א. 20 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- ב. תשריט ייעודי הקרקע ערוך בק.מ. 1250 : 1 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1250 : 1.
- ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1250 : 1.
- ה. תדריך אקוסטי מחייב (מצורף לתקנון)
- ו. טבלת הקצאות ותכניות איחוד וחלוקה.
- ז. נספח ניקוז מנחה ודו"ח הידרולוגי מנחה לנחל השלושה ולנחל עקרון.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2.9 תכולתם של מסמכי התכנית:

- במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:
- א. הוראות התכנית.
 - ב. תשריט
 - ג. נספחים.

3 פרק ג'**3.1 יחס לתכניות:**

במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת החלה בתחום התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.

3.2 מטרות התכנית:

- 3.2.1 שינוי ייעודי הקרקע מאזור תעשייה לשטחים למגורים לבניית 1603 יח', בנייני ציבור, מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים להסדרת נחל.
- 3.2.2 קביעת דרכים והרחבת דרכים קיימות ומאושרות.
- 3.2.3 ביטול החלוקה הקיימת ואיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק.
- 3.2.4 קביעת זכויות והוראות בניה. וכן תנאים להוצאת היתרי בנייה
- 3.2.5 הגובה המרבי 3 קומות + חדר על הגג.
- 3.2.6 קביעת גובה מרבי למבנים עקב בטיחות טיסה... (80 מ' מעל גובה פני הים, ראה סעיף 4.3).
- 3.3 נספחים מנחים ומחייבים:
- והנחיות להכנת נספחים באישור ועדה מקומית.
- 3.3.1 נספח בינוי מנחה:
הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי חוץ מגובה המבנים, קו בניין, מס' יח"ד, זכויות בנייה תוך שמירה על רוח הבינוי ועקרונות התכנון.
- 3.3.2 נספח תנועה מנחה:
הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח התנועה שלא יפגעו ברוח הבינוי ועקרונות התכנון. שינויים ברשת הכבישים הראשית והמאספת ידרשו אישור משרד התחבורה.
- 3.3.3 נספח ניקוז ודו"ח הידרולוגי מנחים.

4 פרק ד' – זכויות, הוראות והנחיות**4.1 שימוש בקרקע ובמבנים:**

- 4.1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתוכנית.

- 4.1.2 הפסקת פעילות המפעלים הנמצאים בשטח התוכנית תהיה לכל מאוחר עם אישור תוכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 4.5 ע"י מהנדס הוועדה המקומית. עד לאישור תוכנית הפיתוח יחשב השימוש כשימוש חורג.
- 4.1.3 עד להכנת תוכנית הבינוי לא ניתן לתת היתרים בכל שטח כתוכנית לפי סעיף 4.1.1.

4.2 רשימת התכליות:

4.2.1 אזור מגורים א'

- מסומן בתשריט בצבע כתום. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מגורים, דו משפחתי או תלת משפחתי.
 - במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד, מתקנים טכניים, והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים.
 - חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.
 - חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
 - חניה.

4.2.2 אזור מגורים ב'

- מסמן בתשריט בצבע תכלת. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מגורים, צמודי קרקע.
 - במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים.
 - חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.
 - חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.
 - חניה.

4.2.3 אזור מגורים ג'

- מסמן בתשריט בצבע צהוב. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מגורים, בנייה רוויה, מבואות קומתיים.
 - במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסנים, דירותיים, חנויות, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים מחוברים לדירה שמעליהם.
 - חדר על הגג מחובר לדירה שמתחתיו, ומתקנים טכניים על הגג, פרגולה.
 - חניה.

4.2.4 אזור לבנייני ציבור

- מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מוסדת חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
 - מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים באישור הוועדה המקומית.
 - בתי תרבות ומוסדות קהילתיים באישור הוועדה המקומית.
 - מוסדות דת באישור הוועדה המקומית.
 - משרדים ראשיים של הרשות המקומית ושירותים למשרדים הראשיים.
 - מגרשי חניה ודרכים באישור הוועדה המקומית.
 - פיתוח סביבתי.
 - בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין.

ט. מתקנים הנדסיים.

י. מחסנים, חדרי מכונות, הסקה ומקלטים לתכליות הרשומות לעיל.

4.2.5 אזור מסחר

- מסמן בתשריט בצבע אפור מותחם אפור. באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מסחר קמעוני, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות...

- ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה.
- ג. מתקנים הנדסיים.
- ד. השימוש במרתף יהיה למחסני החנויות, חדרי מכונות והסקה, מקלטים וחניה. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות.
- ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית ובלבד שלא יבלוט מעל פני הקרקע ויעמוד בתנאי סעיף 4.6.4 להלן.
- ו. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי.

4.2.6 אזור שטח ציבורי פתוח:

- מסומן בתשריט בצבע ירוק.
- התכליות המותרות באזור זה הן:
- א. פיתוח סביבתי: גינון ונטיעות, ככרות ומעברים מרוצפים.
 - ב. מתקני ספורט ונופש פעיל.
 - ג. מעבר להולכי רגל, זכות מעבר לציבור.
 - ד. מעברים לתשתיות ונקזים.
 - ה. מתקנים הנדסיים. כגון ח.טרנספורמטור, פילרים למערכות תקשורת וחשמל, מתקן לחלוקת דואר וכד' לשרות דיירי השכונה.
 - ו. חניה ציבורית. בשצ"פ המצורף לאזור שימור הנחל - עד 10% מהשטח. (במגרשים 343 ו- 374).

4.2.7 אזור לשבילים ודרכי גישה:

- מסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- א. מעבר להולכי רגל.
 - ב. גינון ונטיעות.
 - ג. מעברים לתשתיות ונקזים.
 - ד. גישה לרכב פרטי למגרשים הגובלים.
 - ה. מתקנים הנדסיים. (ראה סעיף 4.2.6 ה')

4.2.8 אזור לדרכים

- מסומן בתשריט:
- דרכים חדשות - אדום
- דרכים קיימות או מאושרות - חום
- דרך משולבת - בקווקוו אלכסוני באדום וירוק.
- דרך לביטול - בפסים אלכסוניים באדום.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- א. דרכים וקווי תשתית.
 - ב. תמרורים ורמזורים.
 - ג. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.
 - ד. מפרצי חניה וחנויות.
 - ה. פיתוח סביבתי.
 - ו. מתקנים הנדסיים. (ראה סעיף 4.2.6 ה').

4.2.9 אזור להסדרת הנחל ואזור הנחל

- אזור הנחל הקיים מסומן בתשריט בצבע תכלת תחום ירוק.
- אזור הסדרת הנחל מסומן בתשריט בצבע תכלת עם פסים ירוקים.
- באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- א. פיתוח סביבתי.
 - ב. שביל גישה לרכב טיפול בנחל.
 - ג. מתקני ספורט ונופש פעיל.
 - ד. חניה למתקני הספורט 10% משטח המגרש. (במגרש 365). חניה מגוננת.
 - ה. מתקנים טכניים והנדסיים. (ראה סעיף 4.2.6 ה'). מתקנים טכניים עיליים למעט מתקנים הקשורים במערכת הניקוז.

- ו. פרגולות ומתקני הצללה.
- ז. זכות מעבר לציבור.

4.3 הוראות בנייה:

כללי -

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.
 תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.
 מזגנים ומיזוג אויר - לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.
 הגדרות לאורך הכביש במגרשים פינתיים תהיינה בגובה של עד 60 ס"מ.
 גובה מרבי עקב בטיחות טיסה: גובה הבניה המרבי בתכנית זו הוא 80 מ' מעל פני הים והוא נובע מטעמי בטיחות הטיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן אין להתיר בניה מעל גובה זה גם במסגרת הליך של הקלה.

4.3.1 אזור מגורים א' -

- א. קווי בניין - קו בניין קדמי - 5 מ', קו בניין צידי - 3 מ'. קו בניין אחורי - 5 מ'. במגרשים הפינתיים הרשומים להלן קו בניין קדמי לצד אחד 5 מ' וקו בניין קדמי לצד השני 3 מ'. מגרשים: 15, 29, 40, 64, 65, 72, 80, 81, 98, 103, 115, 149, 150, 205, 208, 226, 229, 232, 236, 243, 244, 266, 270, 280, 284, 285, 286.
- ב. שטח בניה מותר - שטח עיקרי - מעל הקרקע: עד 170 מ"ר לכל יח"ד. מתחת לקרקע: עד 40 מ"ר לכל יח"ד. תכנית עד 100 מ"ר לקומה לכל יח"ד (לא כולל חניה). שטח שרות - מעל הקרקע או מתחת לקרקע: חניה מקורה - עד 30 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד - עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. עד 30 מ"ר למסרת שרות אחרת.
- ג. גובה הבניינים שתי קומות. תותר בניית יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ד. חצר משק - פתרון תלית הכביסה, וכו' יהיה בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בנייה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות בגבול מגרש. גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.80 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.
- ה. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה. תותר חניה בתחומי המגרש הקדמי. לחניה מחוץ לקווי הבניין יותר קרי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.
- ו. מרתף - קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.
- ז. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש.
- ח. תותר הקמת פרגולה עד 15 מ"ר ליח"ד על פי תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח העיקרי או בשטחי השירות.
- ט. בנייה אקוסטית - על פי סעיף 4.7.6 להלן.

4.3.2 אזור מגורים ב'

א. קו בנין - קו בנין קדמי - 5 מ' קו בנין צידי - 3 מ' קו בנין אחורי - 5 מ. במגרשים הפינתיים - קו בנין קדמי לצד אחד בלבד 5 מ' לצד אחורי 5 מ', קו בנין אחרי 3 מ' (לצד אחד או שנים) מגרשים: 18, 19, 20, 21, 25, 28, 41, 44, 45, 46, 48, 56, 57, 58, 59, 89, 90, 92, 95, 97, 104, 114, 126, 136, 141, 142, 158, 162, 169, 170, 172, 177, 190, 195, 197, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 212, 213, 215, 219, 245, 246, 247, 248, 251, 252, 253, 272, 291, 292, 294, 296, 297, 299, 300, 302.

ב. שטח בניה מותר - שטח עיקרי - מעל הקרקע: בממוצע 150 מ"ר בשתי קומות ליח"ד. עד 80 מ"ר לקומה תכנית ליח"ד, לא כולל חניה. מתחת לקרקע: עד 30 מ"ר לכל יח"ד. שטחי שרות - מעל או מתחת לקרקע: ממ"ד בשטח עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר לכל יח"ד. 30 מ"ר למטרת שרות אחרת לכל יח"ד.

ג. גובה הבניינים - שתי קומות. תותר יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימאלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ד. חצר משק - פתרון תלית כביסה וכו'. בתחום קווי בנין. לא תותר כל בנייה בתחומי קו בנין צידי, למעט קירות בגבול המגרש. גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.

ה. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחום המגרש. חניה בתחומי קו בנין תהווה חלק מהמבנה. לחניה מחוץ לקווי הבנייה יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה וסגירה מעבר לקו המגרש לכיוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח. תותר מיסעה משותפת על פי המסומן בתכנית הבינוי ועל פי תכנית בינוי ופיתוח.

ו. קונטור המרתף - לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.

ז. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש. יותר גידור בין תת חלקות ע"י גדר בניה לגובה עד 0.90 מ' מעל מפלס החצר.

ח. תותר הקמת פרגולה עד שטח 12 מ"ר ליח"ד על פי תכנית בינוי ופיתוח.

ט. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6 להלן.

4.3.3 אזור מגורים ג'

א. קווי בנין - קו קדמי 5 מ', קו בנין צידי 4 מ', קו בנין אחורי 5 מ'.

ב. שטח הבנייה - שטח עיקרי - ממוצע 100 מ"ר לדירה מעל הקרקע.

ג. גובה הבניין - גובה הבניינים עד 3 קומות כולל קומת כניסה לבנין.

בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג, בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד.

שטח החדר יהיה כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים. השטח המנוצל יהיה כלול בשטח העיקרי. חדר על הגג

יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה.

שיפוע הגג לא יעלה על 45%. לא תותר בניית קומת עמודים.

ד. מרתף - תותר בניית מרתף כחלק מהדירה שמעליו, בשטח שרות עד 20 מ"ר ושטח עיקרי עד 25 מ"ר. קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף.

החיצוני של המבנה. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע. הצמודה אליו:

ה. חניה - לכל יח"ד יאושרו 1.3 מקומות חניה לפחות בתחום המגרש. חניה ליח"ד צמודת קרקע תותר גם בתחום החצר הפרטית עם גישה נפרדת, ללא קירוי. יותר שימוש בשביל גישה משותף לחניה למגרשים שכנים על פי נספח בינוי, תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. בשבילים אלו לא תותר הקמת גדר גבול בין המגרשים. תותר חניה תת קרקעית עם שביל גישה משותף כנ"ל, בהסכמת השכנים. תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בכל תחום המגרש. שטח המרתף אינו כולל את החניה התת קרקעית. לא תותר הקמת חניה מקורה במפלס החצר.

ו. גמר - גגות: יותר קירוי של גג רעפים. גג הרעפים יהיה דו כיווני או ארבע כיוונים. קירות חוץ - הקירות יצופו בטיח בגוון לבן או צבעוני. יותר ציפוי קירות באבן שכבות בשורות אופקיות בלבד.

ז. מרפסות - קומת קרקע - לקומה זו חצר צמודה. קומה א' - לקומה זו מרפסת על חלק מגג קומת קרקע. קומה ב' - לקומה זו יוצמד הגג וכן מרפסת על חלק מגג קומה א'. תותר הקמת פרגולה בשטח עד 12 מ"ר לכל דירה. הפרגולה - ללא קירוי.

ח. מעליות - בבתים בני שלוש קומות (קרקע + שתי קומות) תותקן מעלית. ט. פיתוח - גידור - יוכנו פרטי גדרות מחייבים על קו הרחוב בתכנית בינוי ופיתוח. גובה הגדר עד 1.2 מ' מעל מפלס הכביש. יותר גידור של תת חלקות הצמודות לדירות ע"י קירות בנויים בגובה של עד 0.90 מ' מעל גובה החצר + גדר קלה, עד גובה 1.8 מ' מעל מפלס החצר. לפחות 25% משטח המגרש יהיה מגוון ראה סעיף 4.6.4 להלן. מתקני סילוק אשפה יותקנו על פי תכנית בינוי ופיתוח.

י. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6. להלן.

4.3.4 אזור לבנייני ציבור

- א. קווי בניין - 5 מ' מרווח קדמי ואחורי. 4 מ' מרווח צידי.
- ב. מרתף - קונטור המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש בתנאי כי 30% משטח המגרש יהיה מגוון ראה סעיף 4.6.4 להלן.
- ג. חניה - מספר מקומות החניה בשטחים הציבוריים יהיה על פי תקנות להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה למגרשים הנ"ל.

ד. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6 להלן.

4.3.5 אזור למסחר

- א. קווי הבניין - קו בניין קידמי 5 מ', קו בניין צידי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.
- ב. מרתף - המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

4.3.6 חניה - הוראות כלליות

מספר מקומות החניה יחושב ע"פ הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה. החניה תהיה בגבולות המגרשים.

4.4 זכויות למגרשים

4.4.1 אזור מגורים א' (צפיפות 4 יח"ד לדונם)

שטחי שרות במ"ר ליח"ד (*)	שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר ליח"ד	מעל הקרקע מ"ר ליח"ד			
67	40	170	2 + חדר על הגג	2	,29-33 ,6-17 ,36-40,43,64-68 ,98-103 ,72-85 ,115-122 ,109-111 ,205-208 ,143-156 ,224-228 ,220-222 ,244 ,232-242 ,262-270 ,256-259 ,283-285 ,273-279
67	40	170	2 + חדר על הגג	3	,243 ,229 ,223 ,69 286 ,280
258 יח"ד					סה"כ

* 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שרות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד.

4.4.2 אזור מגורים ב' - צפיפות 5 יח"ד לדונם)

שטחי שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר			
134	60	300	2 + חדר על הגג	2	195
201	90	450	2 + חדר על הגג	3	,94 ,92 ,86 ,57 ,25 ,185 ,183 ,136 ,95 288 ,245 ,198
268	120	600	2 + חדר על הגג	4	,45 ,28 ,27 ,18-24 ,58 ,52-56 ,48-50 ,87-91 ,61-63 ,59 ,126 ,97 ,96 ,93 ,137 ,135 ,128-130 ,157-171 ,141 ,138 ,184 ,182 ,177 ,197 ,196 ,190-192 ,246 ,218 ,213-215 ,260 ,251-255 ,247 ,287 ,272 ,261 ,293-298 ,289-291 301-309
335	150	750	2 + חדר על הגג	5	,51 ,46 ,44 ,42 ,26 ,113 ,112 ,108 ,107 ,172 ,140 ,139 ,127 ,193 ,181 ,176 ,175 ,203 ,202 ,199 ,194 ,219 ,216 ,212 ,211 ,271 ,250 ,249 ,248 ,300 ,299 ,292
402	180	900	2 + חדר על הגג	6	,142 ,114 ,47 ,41 217 ,204 ,201 ,200
469	210	1050	2 + חדר על הגג	7	104
633 יח"ד					סה"כ

* 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שרות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד.

4.4.3 אזור מגורים ג'

שטחי שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר			
350+40	50	1000	3 + חדר על הגג	10	105, 106, 123, 281, 124
560+80	100	1600	3 + חדר על הגג	16	210
** 700+80	100	2000	3 + חדר על הגג	20	1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 60, 70, 71, 125, 131, 132, 133, 174, 178, 188, 189, 209, 230, 231
** 910+120	150	2600	3 + חדר על הגג	26	173
* 1,050+120	150	3000	3 + חדר על הגג	30	134, 179, 187, 282
* 1,400+160	200	4000	3 + חדר על הגג	40	180, 186
712 יח"ד					סה"כ

* שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.

** שטחי שרות המסומנים בעמודה הימנית הם עבור שטחים במרתפים של דירות צמודות קרקע.

4.4.4 אזור למסחר

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר (*)
310	3572	3	2630	790
310A (425)	3212	3	2370	710
311	2,480	2	2,000	500
סה"כ	9,264		7,000	2,000

*שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.

4.4.5 אזור למבני ציבור

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר (*)
312	402	2	150	30
313	1,583	2	500	150
314	2,410	2	800	200
316	1,182	2	300	100
317	1,422	2	800	150
318	1,066	2	800	150
319	1,517	2	500	150
320	1,925	2	600	200
321	2,652	2	800	200
322	4,816	2	1500	300
323	36,171	2	17,000	3,000
324	9,813	2	4,000	1,000
325	3,789	2	4,000	800
סה"כ	69,748			

*שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.

4.5 תכניות

4.5.1

חלוקה למתחמי פיתוח

התכנית מחולקת למתחמי פיתוח כמסומן בתשריט.

4.5.2

תכנית בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן לכל מתחם בשלמות בק.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול: סימון המגרשים, העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית, פרוט גבהי הבניינים ומספר יח"ד בכל מבנה. פרוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים, מפלסי הכניסה לבניינים, פירוט חומרי גמר פיתוח, חזיתות עקרוניות, פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים. מערכות תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת וטלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית. איתור שירותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דואר וכו'. גיטון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות. פירוט התפלגות הדירות באזורי ב' ו- ג' באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג. פתרונות חניה, חלוקה למתחמי תכנון לביצוע בשלבים. תכנית הבינוי והפיתוח למתחם א' תכלול תכנית ניקוז ולא תאושר אלא רק לאחר אישור תכנית להסדרת נחל עקרון.

4.5.3

נספח תנועה וחניה - לתכנית הבינוי והפיתוח.

תכנית תנועה וחניה תוכן בק.מ. 1:500 ותלווה כל תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.5.2 לתכנית זו. התכנית תבוסס על נספח התנועה והחניה של תכנית זו.

התכנית תכלול:

- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
- מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
- סימון מידות של מעברים, שילוט ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.
- כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.

4.5.4

תכנית תשתיות

תכנית התשתיות תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות

הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:

א. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).

ב. צוברי גז

ג. תאורה

ד. ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי במגרשים.

ה. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.

ו. מבני תשתית

4.5.5

תכנית פיתוח הנחל

תכנית פיתוח הנחל תהא משותפת לאזור הנחל, לאזור הסדרת הנחל ולשטחי השצ"פ הצמודים. תותר הרחבת אזור הסדרת הנחל באופן שיאפשר פיתוח גדול נחל ע"י נטיעות וקירות תמך כדי שישמש כגן ציבורי. התכנית תיערך בהשתתפות אדריכל נוף ותתואם עם איגוד ערים לאיכה"ס.

4.6 הוראות לתשתיות

4.6.1 כללי:

- א. תוגש תכנית תשתיות על פי ההנחיות וההוראות בסעיף 4.5.
- ב. כל מערכות התשתיות (יבשות ורטובות) תהיינה תת קרקעיות.
- ג. מערכות מים וביוב במרתפים תחוברנה למערכות העירוניות ע"י משאבות.

4.6.2

מים:

- א. חיבור רשת המים יהיה על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ב. חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים העירונית יעשה בתאום עם "מהנדס המועצה".
- ג. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועל פי תכניות הפיתוח.
- ד. רשת המים לשימוש מכבי אש תיעשה על פי הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

4.6.3

ביוב:

- א. תכנית רשת ביוב תיערך על פי הנחיות "מהנדס המועצה".
- ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה באישור מהנדס המועצה.
- ג. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
- ד. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- ו. תחנות סניקה במידה ויהיו יאושרו ע"י מהנדס המועצה לאחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4.6.4

ניקוז:

- א. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י "רשות הניקוז".
- ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
- ג. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים.
- ד. בכל מגרש לבנייה יוקצה שטח של 25% לפחות משטח המגרש להחדרת מי גשם, ונגר לתת הקרקע. שטח זה יהיה פנוי מבינוי וחניה ולא יהיה תחתיו מרתף. כל מי הנגר אשר יתפתחו במגרש יופנו לעבר שטח זה. השטחים המיועדים להחדרה יהיו בעלי אוגר אשר יכיל את כמות המים המרבית המתוכננת להחדרה במגרש. (הכל כפוף להנחיות רשות הניקוז בהתייחס לקרקע ויכולת הספיגה שלה)
- ה. מערכת תעול הניקוז תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר.
- ו. פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחיה ייעשו בתוואי שטח טבעיים ונמוכים מהמדרכות או ממשטחים מרוצפים ציבוריים באופן שיאפשר גם קליטת נגר מהשטח המרוצף.
- ז. ביצוע חניות ומדרכות בשטחי ציבור יהיו מחומרי ריצוף פורוזיביים.
- ח. תכנון תעול פתוח ומוצאי הניקוז לנחלים השלושה ועקרון יבוצעו בליווי אדריכל נוף. תכנית ביצוע הסדרת נחל השלושה תכלול גם התייחסות לפיתוח נופי, באישור מהנדס המועצה המקומית מזכרת בתיה.

4.6.5

חשמל:תחנות טרנספורמציה

- א. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, ובשטחים למבני ציבור או מסחר, בתאום עם חברת חשמל ועל פי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על קו 0 בתאום עם השימושים הסמוכים ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- ב. אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.
- ג. בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים:
- לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל

עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל קווי החשמל של המבנה.

2.0 מ'

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים, כבלים

1.5 מ'

מבודדים וכבלים אווירים

5.0 מ'

- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד

11.0 מ'

300 מ')

21.0 מ'

- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים

המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.

ד. בנייה בקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3.0 מ'

מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 1.0 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

4.6.6 **טלפון** : חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בניי המגורים או מסחר ו/או באזורים לבנייני ציבור ואזורי ש.צ.פ. הכל בהתאם לחוק בזק.

4.6.7 **פינוי אשפה** : יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתר בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית לפי כל דין. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

4.6.8 **מתקני כביסה וגז** : מקום מסתורי כביסה ומתקני בלוני גז יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 לבנייני מגורים באזור ג' תותר התקנת גז מרכזי. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע בתכנית התשתיות וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

4.6.9 **אנטנות** : תותר הקמת אנטנה מרכזית.

4.6.10 **אנרגיה סולרית** : בכל בניין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.6.11 **זכות מעבר** : הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבניין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

4.6.12 **מבנים לתשתיות**

א. כל מבנה התשתית יצופו בציפוי מסוג הבניינים או ציפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהיו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבניין והפיתוח.

ג. מתקני תשתית תת-קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בניין המפורטים ב"הוראות התכנית".

4.7 **הוראות כלליות לאיכות הסביבה**

4.7.1 **כללי** : בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

4.7.2 **פסולת** : יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים.

4.7.3 רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המתואר כדין.

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

4.7.5 פסולת בניין: מיקום שפכי עפר ופסולת בניין ייקבע בתאום עם מהנדס המועצה והמשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם איגוד ערים דרום-יהודה. פסולת בנין תפונה לאתר מוסדר ומאושר כנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) 1998.

4.7.6 בנייה אקוסטית: כל המבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה.

5 פרק ה' – פעולות ומועדים לאחר אישור התכנית.

5.1 שלבי ביצוע:

- א. השטח יחולק למתחמים א' (מצפון לכביש מס' 1), ב' (מדרום לכביש מס' 1) ו-ג' (מצפון לנחל השלושה, כמסומן בתכנית).
- ב. תחילת פיתוח של כל מתחם מותנה בהגשת היתרים ל – 20% מיח"ד באותו מתחם לפחות.
- ג. לא יינתן היתר בנייה למבנים בתחום התכנית אלא לאחר ביצוע פריצת דרך מס' 1, הידוק והנחת אגו"ם מהודק וביצוע התשתיות התת-קרקעיות.
- ד. ביצוע כל התכסיות לכל מתחם ורחוב וביצוע השצ"פים יהיה לאחר סיום בנייה של 80% מיח"ד באותו מתחם ו/או רחוב.
- ה. התניית ביצוע התכנית בהסדרת נחל עקרון ונחל השלושה: הסדרת נחל עקרון – תבוצע על פי תכנית זמ / 263 / 2.
- הסדרת נחל השלושה – תכנית ביצוע הסדרת נחל השלושה תכלול גם התייחסות לפיתוח נופי, באישור מהנדס המועצה המקומית מזכרת בתיה. הסדרת הנחל תהיה תוך שנתיים מאישור התוכנית ותהיה תנאי ראשוני לביצוע התוכנית.

5.2 תנאים למתן היתר בנייה:

- א. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לתכנית תנועה וחניה ולתכנית ביוב וניקוז כמצוין בסעיף 4.5.
- ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל.
- ג. מתן היתרי בניה במתחם ב' יהיה לאחר השלמת הסטת נחל השלושה והכשרת המגרשים החדשים שבתוואי הקיים של הנחל לבניה.
- ד. פיתוח מתחם ג' ומתן היתרי בניה בו יותרו רק לאחר הסדרת נחל השלושה בתוואי המאושר סופית, עפ"י תכנית להסדרת הנחל עפ"י חוק הניקוז.
- ה. תנאי למתן היתר בניה – רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לפיה האזור מצוי בתחום התח"ר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון למתחם א' יהיה ביצוע בפועל של עבודות עפר להסדרת נחל עקרון, באישור המשרד לאיכה"ס.
- ז. הריסת מבנים – תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מבנים מסומנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנים הנ"ל.
- ח. אזור לבניני ציבור – היתרי בניה למבני ציבור ומתקנים הנדסיים העלולים לגרום למטרדי רעש ידרשו בחו"ד איגוד ערים לאיכה"ס.
- ט. מתן היתרי בניה יותנה בביצוע חיבור הישוב מזכרת בתיה, בפועל, למט"ש גבעת-ברנר החדש המתוכנן.

5.3 תנאים למתן טופס 4 בהתאם לשלבי ביצוע:

- א. סלילת כביש מס' 1.
 - ב. ביצוע כל התשתיות התת-קרקעיות בדרכים המאספות של אותו מתחם, הידוק והנחת אגו"ם מהודק ותאורה.
 - ג. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מוסדר.
- 5.4 רישום שטחים ציבוריים ודרכים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות דרכים, כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

- 5.5 היטל השבחה: היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
- 5.6 השטח לאיחוד וחלוקה: יהא כמסומן בתכנית איחוד וחלוקה. תכנית איחוד וחלוקה תתייחס לתחום הנ"ל כפי השווי הנכנס של החלוקה לפני אישורה של תכנית זו.
- 5.7 אספקת המים - תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מזכרת בתיה.
- 5.8 תרשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין, לפיה האזור מצוי בתחום של רעש מטוסים. נוסח רישום הערת אזהרה בטאבו:

- א. יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים של 25 - 30 תח"ר עקב הקירבה לשדה התעופה, אופן ההתחייבות תיעשה בצורה הבאה:
1. ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.
 2. רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 25 - 30 תח"ר.
 3. ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.

5.9 הוצאות הכנת תכנית זמ / 250 / 2: תכנון, ניהול ופיקוח, מדידות, פרצלציה ומשפטיות יוחזרו למועצה ע"י בעלי המגרשים, על פי היחס בין שטח המגרש לשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

דרישות לחכנון מבנים בתחום דעש בין 60 ל-65 יחידות Lda (25 עד 30 תחיר) - הפחתה דעש של 25 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

חכנון מעומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות ההדריך בכל מקום שתדרישה להנחתת דעש המזעריה היא 25 דציבל (A).

ב. כ ל ל

- (1) קירות היצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- (2) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר היצוני, הרוות שבין הצנרת התעלה או הכבל לבין הקיר יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- (3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- (4) יש להמנע מהפרושה בנינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות היצוניים

קירות היצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיה משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

- (1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- (2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום עיי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

(א) כל הדלתות היצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

(ב) דלתות ישויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות

תבנית התוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.