

4017912

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 05.04.09 (תל"ב 1311)
תאריך 15.11.09
מזכ"ל המחוז

מס' תיק	4017912
תאריך תחילת תכנון ולבניה	1965
אישור תכנית מס' /	54109
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	בין /
כ' אשר את /	ותוכנית
מינהל התכנון	הי"ר הייעוץ המחוזית

5913 ב"ע

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

שהם

תכנית שינוי מתאר מס' שה / 69 / 9 / 14 ג'

שינוי לתכנית מתאר מקומית מק / שה / 69 / 11
ולתכנית שה / 69 / 1 / 10
אישור חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

שהם

מרכז עסקים ראשי

משרד הפנים
מחוז מרכז
8.11.2009
נתקבל
תיק מס':

14.04.08	14.05.97
10.06.08	16.06.97
15.06.08	14.07.97
01.07.08	20.11.02
15.07.08	21.01.03
22.07.08	06.04.03
27.07.08	01.08.04
29.07.08	02.10.04
12.10.09	06.02.05
	20.02.05
	09.10.05
	15.02.06
	06.06.06
	20.06.06
	05.07.06
	30.04.07
	28.07.07
	25.08.07
	19.12.07
	03.03.08

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם
תכנית מתאר / מפורטת מס' שה / 69 / 9 / 14 ג'
אשר הועדה המקומית בישיבת מס' /
החליטה להמליץ על /
אישורה בפני הועדה המחוזית /
מ"ר הועדה /
מהנדס הועדה /

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר מס' שה/ 69 / 9 / 14ג'

שינוי לתכנית מתאר מקומית מק/ שה/ 69 / 11

ולתכנית שה/ 69/ 1/10

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

מחוז: מרכז

נפה: רמלה

מקום: מ.מ. שהם

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר שה/ 69 / 9 / 14ג' והיא שינוי לתכנית מתאר מקומית מק/ שה/ 69 / 11 ולתכנית שה/ 69 / 1/10

2. מסמכי התכנית: א. 15 דפי הוראות התכנית.
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (מחייב)
 ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 (מחייב לנושאים המפורטים בסעיף 13.1)
 ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250
 ה. נספח נופי מנחה הכולל 3 גיליונות בקנ"מ 1:50, 1:100, 1:200, 1:500 (מחייב בנושאים המפורטים בסעיף 14.1)
 ו. נספח ניקוז הכולל 8 דפי נספח ו- 4 גליונות בקנ"מ 1:20000; 1:1000; 1:500; 1:200

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית: כ- 135.5 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול אך ורק על השטחים המותחמים בתוך הקו הכחול.

6. גושים וחלקות: להלן רשימת הגושים והחלקות (ראה תשריט):

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6888	18, 26	24, 25, 27, 30

7. היוזם/המגיש: ועד מושב בית נחמיה
 ד.נ. מרכז בית נחמיה 73140 טל': 03-9711137

8. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
 מנחם בגין 125 ת"א, טל': 03-7632275.

9. עורך התכנית: י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ.
 רח' כצנלסון 29 רמה"ש, טל': 03-5492417.

10. **מטרות התכנית:** א. הקמת אזור תעסוקה ומסחר בכניסה הדרומית לשהם ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי, מבנים ומוסדות ציבור, ממרכז תחבורה, משרותים הנדסיים ומוואדי, מאושרים ליעודים הבאים:

- א1. לאזור מסחרי.
- א2. למוסדות ציבור ומשרדים.
- א3. למבנים ומוסדות ציבור.
- א4. לשטחים ציבוריים פתוחים.
- א5. לדרכים ודרכים זמניות.
- א6. לספורט ונופש.
- א7. לגן מבואה ציבורי.
- א8. לנטיעות בגדות הנחלים.
- א9. לאתר לשימור.
- א10. לנחל.

ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ג. קביעת הוראות וזכויות לבינוי ולפיתוח השטח.

ד. הקלה לקו בנין למגרש 8701 ל- 40 מ' במקום 80 מ' עבור מגרשי ספורט פתוחים.

ה. הסדרת תוואי לנחל בית עריף.

11. **יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר מקומית מק/שה/11/69 ולתכנית שה/10/69. במקרה של סתירה בין התוכניות יחולו הוראות תכנית זו. התכנית כפופה להוראות תמ"א 2/4 ולכן על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

12. **שימושים ותכליות:**

12.1 **שטח למסחר:**

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור, יהוו אזור למסחר. השימושים והתכליות המותרות באזור זה: שרותי מסחר, אולמות תצוגה ומכירה, בנקים, בתי קולנוע, אולמות בידור, גלריות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, ח' כושר ומשרדים לשרות עצמי.

ב. לא תותר אחסנה קמעונאית ומרכז לוגיסטי.

ג. תכנית בינוי: לכל מגרש תוגש תכנית בינוי בקנ"מ 1:250/1:100 (עפ"י דרישת מהנדס/ת הועדה), לאישור הועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בניה. תוכנית הבינוי תכלול אופי הבינוי, עקרונות העמדת המבנים, מיקום שטחי החניה וכו', הכל עפ"י סעיף 13 להלן.

ד. גינון: יובטח שטח של 10% משטח המגרש (שאינו מיועד לחניה תפעולית) עבור גינון ושחילה. וזאת בעדיפות, ברצועה של 2 מ' בחזיתות לרחוב הראשי ולש.צ.פ.

ה. זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 20.

- ו. ניתן לאחד מספר מגרשים סמוכים תוך שמירת הגובה, קווי הבניין והתכנית המכסימלית.
- ז. שטחי בניה עיקריים:
- שטח הגלריות יחושב כשטח עיקרי.
 - שטח דוכן במעבר ציבורי באזור המסחרי, יכלול בשטחים העיקריים. השטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 0.8 מ'.
- ח. שטחי שרות:
- שטחי השרות ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, מעברים ציבוריים וחניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
 - מהנדס/ת הועדה רשאית/ת לדרוש מעברים מקורים חיצוניים בחזית המבנים שלא יימנו בשטחי התכנית אך יכללו בחישוב שטחי השרות.

12.2 שטח למבנים, מוסדות ציבור ומשרדים:

- א. השטחים הצבועים התשריט בקווים אלכסוניים חומים/סגולים יהיו אזור למבנים ולמוסדות ציבור ומשרדים, בהם יותרו השימושים והתכליות הבאות:
- משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, משרדים ממשלתיים, מכונים ומעבדות שאינם מזהמים (לא יותרו מחקרים רפואיים), סדנאות, מכללות, בתי ספר פרטיים, אולמות כנסים, בנקים, דואר וחדרי כושר. תותר הקמת בתי קפה/מסעדות בקומת הקרקע.
- ב. תכנית בינוי: לכל מגרש תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית בקנ"מ 1:100/1:250 (עפ"י דרישת מהנדס הועדה), כתנאי להגשת היתר בניה, שתכלול את אופי הבינוי, עקרונות העמדת המבנים, מיקום שטחי החניה, גינון וכו'. הכל עפ"י סעיף 13 להלן.
- ג. גינון: יובטח שטח של 10% משטח המגרש בכל שטח שאינו מיועד לחניה תפעולית, לגינון ושטילה וזאת בעדיפות, ברצועה ברוחב 2 מ' בחזיתות לרחוב הראשי ולשצ"פ.
- ד. ניתן לאחד מספר מגרשים סמוכים במגרש אחד וזאת בתנאי אישור תכנית בינוי למגרש החדש.
- ה. לחילופין ניתן לפצל המגרשים למגרשים שלא יפחתו מ- 2.5 ד' ללא כל שינוי בזכויות בניה וזאת עפ"י החלוקה היחסית בשטחים של כל המגרשים. הנ"ל מותנה בתכנית בינוי לכל מגרש.

- ו. זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 20 להלן.
- ז. שטחי שרות: ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שירות, חדרי מדרגות, פרגולות, חניות ובליטות. מהנדס/ת הועדה רשאית/ת לדרוש מעברים מקורים חיצוניים בחזית המבנים שלא יימנו בשטחי התכנית, אך יכללו בשטחי שרות.
- ח. לא תותר חזית מסחרית אשר תהיה פתוחה לפעילות לכוון צפון באזור מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.

12.3 שטח למבנים ומוסדות ציבור:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום, יהווה שטחים להקמת בניני ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- כמו כן, תותר חנית כלי רכב כבדים של המועצה המקומית.
- הבניה בשטחים לבנייני ציבור תותר רק לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

- ב. זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 20 להלן.
- ג. רצפות המבנים והחצרות בקרבת נחל בית עריף יהיו מעל מפלס מים המרבי של פעם ב-100 שנים (1%) ב-1 מטר.

12.4 שטח ציבורי פתוח:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, מהווים שטחים ציבוריים פתוחים, בהם תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינות ומתקני נופש, ספורט ובידור לרבות מגרשים למשחקי כדור, שבילים, מסלולי אופניים, מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור ח"ח, ומבנים לחלוקת דואר.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה ראשון תוגש תכנית פיתוח מפורטת לאזורי השצ"פ כולל פרטי גמר, חתכים ואפיון חומרים לאישור הועדה המקומית – כולל לו"ז לביצוע.
- ג. התכנית לפיתוח השצ"פ בקטע בו מצוי הגשר לשימור תיערך בתיאום עם יועץ השימור של הרשות המקומית תוך שמירה על חיץ סביב האתר לשימור.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו בין היתר להשהיית מי נגר וחלחול בהתאם לתמ"א 34 ב ולכן הגבהים בשטחים יאפשרו ניקוז מי גשם בהם.
- ה. רוחב השצ"פ בין המגרשים 6702 לבין 6703 לא יפחת מ-20 מ'.

12.5 שטח ספורט ונופש:

- א. השטח הצבוע בתשריט בירוק מותחם חום, יהווה שטח ספורט מסחרי. תותר הקמת מבנים, לספורט וביילוי, מתקנים ושטחים פתוחים לפעילות ספורט ונופש כולל השירותים הנלווים אליהם. השטח מיועד לשימוש מסחרי (שאינו בר-הפקעה). הכל לפי תוכניות בינוי באישור הועדה המקומית.
- ב. התכליות יהיו למגרשי ספורט משולבים, מגרשי משחקים, בריכות שחיה (כולל בריכה מקורה) וכו', וכן מבנה הנהלה הכולל שימושים כגון- מלתחות ושירותים, מכון בריאות וכושר, חדרי חוגים מועדון ספורט, מכון יופי, קפיטריה, SPA, מסעדות ואולם אירועים.
- ג. בחלק הדרומי של שטח ספורט ונופש, במגרש 8701 הנמצא בתחום קו בנין לדרך 453, תותר בניה של מגרשי ספורט פתוחים בלבד, עפ"י המותר בתמ"א 3. 7
- ד. זכויות והוראות בינוי יהיו בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 20 להלן.
- ה. לא יותר איחוד בין הייעוד של שטח ספורט ונופש לבין מגרשים ביעודים אחרים.
- ו. תאסר הקמת גן ארועים פתוח.

12.6 שטח לנחל:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה רצועה בה יתאפשרו עבודות פיתוח לצורך הסדרת הנחל כגון התווית ציר הניקוז, דיפון גדות והסדרות בטיחותיות.
- תיאסר בניית מבנים מכל סוג שהוא והצבת אלמנטים העלולים להפריע לזרימת המים באפיק, למעט גשר לחיבור בין האזורים הציבוריים לגביו ייעשה תכנון מפורט אשר יוגש לאישור רשות ניקוז.
- תכנון מפורט: רצועה זו תגונן ותתוכנן כחלק בלתי נפרד מהפיתוח בשטחים הירוקים הסמוכים לה עפ"י נספח הניקוז תוך התחשבות במצב הנחל כולל הגשרים החדשים.
- שלושה גשרים (כולל החלפת גשר כניסה ליישוב בית עריף) ייתכנו לספיקת התכן ויכללו מעברים להולכי רגל/שבילי אופניים בכל אחד מהם.
- עיצוב המדרונות בגדות הנחל, יעשה באמצעות שתילה של צמחי נחל מקומית (לא כולל עצים בתחתית ובמדרונות פתח הנחל) בכפוף לסקר אקולוגי ויאושר ע"י קק"ל, המשרד להגנת הסביבה, מחוז מרכז.

פיתוח השטח להסדרת הנחל יהיה במקביל לפיתוח אזור התעסוקה.
תכנון מפורט לביצוע של השטח לנחל טעון אישור רשות ניקוז ירקון, רשות הטבע והגנים והמשרד להגנה על הסביבה מחוז המרכז.
כל הדרכים לאורך הנחל ישמשו כדרכי שירות הן הדרכים הקיימות והן המתוכננות.

הסדרת הנחל תהיה באפיק הטבעי.
ייצוב הגדות יהיה באמצעים טבעיים כגון ייצוב צמחי או אמצעים טכנולוגיים לשימור טבעי.
לא יותר שימוש בבטון חשוף לביצור האפיק והגדות.
לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים: מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.

12.7 גן מבואה ציבורי :

השטחים הצבועים בתשריט ברשת ירוקה ע"ג רקע ירוק יהוו אזור גן מבואה ציבורי. שבו יותרו השימושים הבאים כמו שטחי נטיעות, גינות, פינות ישיבה ושבילי הליכה /לאופניים.
עבור שלבי הביצוע – ראה סעיף 16.2. ב' בתנאים למתן טופס 4.

12.8 שטח לנטיעות בגדות הנחלים :

השטח הצבוע בתשריט עם קוים כחולים אופקיים על רקע לבן הינם שטחים לנטיעות בגדות הנחלים בהם יבוצעו נטיעות עפ"י תמ"א 22 בתאום עם קק"ל, המשרד להגנת הסביבה ובאישור רשות הניקוז.
השטח יכלול את רצועת נחל בית עריף להסדרת שיפועי הנחל ועיצוב הגדות ויובטח מעבר מטיילים ורוככי אופנים.
לא תותר בניה באזור שטח ההצפה המוגדר בנספח הניקוז.
עבור הוראות לתכנון המפורט ראה סעיף 12.6.
לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים: מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.

12.9 דרכים :

12.9.1 דרך לביטול בעתיד: השטח הצבוע בתשריט עם קוים אדומים אלכסוניים על רקע לבן יהיה דרך לביטול בעתיד.
הביטול ייקבע בהתאם לדרישות מע"צ בעתיד והשטח ישמש כש.צ.פ. נוסף.

12.9.2 דרך מאושרת/ מוצעת: השטחים הצבועים בתשריט בצבעים חום בהיר / אדום הינם שטחים לדרכים ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית. התכליות המותרות תהיינה כמפורט בחוק התכנון והבניה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"מ
כמו כן יובטח מעבר רציף להולכי רגל במדרכות של 1.0 מ' לפחות.

12.10 אתר לשימור :

השטח הצבוע בתשריט בלבן, מותחם בקו ורוד כהה מרוסק יהיה אתר לשימור לגשר עפ"י ההנחיות הבאות:
א. כל פעולה בתחום האתר לשימור ובסביבתו הקרובה תעשה מבלי לפגוע במבנה לשימור.
ב. האתר לשימור ישולב בתואי לשבילי אופניים/שבילי הולכי רגל.
ג. הנחיות לתכנון השצ"פ הגובל במבנה לשימור - ראה שצ"פ סעיף 12.4 ג'

12.11 תחנות תידלוק :

תאסר הקמת תחנות תידלוק בתחום התכנית.

13. הוראות בינוי, פיתוח, ועיצוב ארכיטקטוני :

13.1 נספח הבינוי:

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו, מנחה בכל הנוגע לאופי הבינוי, עקרונות העמדת הבניינים מיקום שטחי החניה, שמירה על צירים ומעברים להולכי רגל, פיתוח כיכרות וקשרים בין האזורים השונים.
- ב. נספח הבינוי יהיה מחייב בנושאים הבאים:
 - הבינוי והפיתוח לכוון דרך 453 ולכוון הנחל.
 - רצועת גיבון בחזית המגרשים, מיקום כניסות, ירידות למרתפים וקווי בניין.
 - קו הבניין במגרש מספר 6701 בצד הגובל במגרש מספר 127 בו מצוי האתר לשימור.
- ג. שינויים לא מהותיים בהעמדת המבנים הנובעים מתכנון אדריכלי מפורט ועיצוב, יותרו באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שישמר אופי הבינוי והוראות תכנית זו.
- ד. כל מגרש יתוכנן כמקשה אחת גם אם הבניה בו תעשה בשלבים.

13.2 תכנית פיתוח:

לכל מגרש תוגש (במסגרת הבקשה להיתר), תכנית פיתוח בק"מ 1:250/1:100 שתכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, עבודות עפר, פירוט קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שטחי גיבון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי צמחיה ונטיעות עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרשים.

13.3 הנחיות לתכנית עיצוב ארכיטקטוני:

לכל מגרש תוגש (במסגרת הבקשה להיתר) התכנית לעיצוב ארכיטקטוני תקבע את מיקומם המדויק של המבנים בתחום המגרש, תפרט חתכים וחזיתות סכמתיים של המבנה כולל פירוט חומרי גמר ופרטי בניין מיוחדים.

החזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: אבן, לוחות אבן נסורה, בטון גלילי, קרמיקה, לבני חימר, זכוכית או פנלים מתועשים ממתכת.

לא תותר בניה של חזיתות וגגות בחומרי גמר כגון: פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
אישור החזיתות בעיצוב אחיד ומתואם עם מהנדס/ת הועדה המקומית לכל מבנה הפונה לדרך 453; לדרך הפנימית (101) ולשצ"פ הצפוני.

המזגנים יותקנו במקומות בהם לא יגרם מטרד רעש כהגדרתו בתקנות למניעת נפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, לשכנים באותו בנין ו/או בבניינים סמוכים. יש להקפיד על הסתרת המדחס למניעת מפגע חזותי.

גגות: החזית החמישית . לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין שלא עפ"י היתר.
כל מבנה / מתקן שיוחקן על כל גג, ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג, יהיה מוסתר ע"י מעקה או אלמנט הסתרה ולהיות חלק אורגני של הבניין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע. אלמנטי המסתור ישולבו בעיצוב חזיתות וגגות המבנים ע"י בחירת חומרים ואלמנטים מתאימים לעיצוב החזיתות והגגות.

כל מתקני האווירור ירוכזו באזור המרכזי של הגגות ויורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגגות ע"מ להבטיח הסתרתם במבטים מהרחוב והצבתם באופן מסודר ע"ג גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

בגגות שטוחים יש לבצע חיפוי חלקי של הגגות כדוגמת טוף על 30% לפחות מיתרת השטח הפנוי על מנת למנוע בוהק מהגגות.

14. הוראות עיצוב נופי:

14.1 הנספח הנופי:

- הנספח הנופי המצורף לתכנית זו הינו מחייב בנושאים הבאים:
- הנחיות לתכנון הגשר מעל נחל בית עריף.
 - שיפועי גדות נחל בית עריף.
 - שימור ושיקום הנחל בהתאם למסמך מדיניות ועקרונות תכנון נחלי ישראל של המשרד להגנת הסביבה.
 - שמירה על מעבר מטיילים ורוכבי אפנים לאורך הנחל.

14.2 הנחיות לעיצוב השטחים הפתוחים:

- א. פינות מנוחה ומשחק:
 ימוקמו לאורך שבילי הטיול/אופניים באוריינטציה לערוץ הנחל. שטח מרוצף מונמך, תחום בקיר ישיבה, ופרגולה. הפרגולה, תעוצב באופי לא מתועש, מתבססת על שלד בטון, בולי עץ, וכבלי פלדה שזורה, וצמחיה מטפסת.
- ב. עצים ברחוב הראשי:
 עצים רחבי נוף, לדוגמא: פיקוס מעוקם, מיש, מילה פנסילבנית, ג'קרנדה. במגרשי החניה, בתוך תחום המגרשים, יישתל עץ, לכל ארבעה מקומות של חניה ניצבת. העצים יהיו רחבי נוף, נשירים ובעלי מופע פריחה מרשים, כמו צאלון נאה, ג'קרנדה, שלתית. הכניסות למבנים, יודגשו, על ידי רחבות מרוצפות, נטועות במעין חורש מקומי קטן, עצים צרי נוף, נשירים או לא, בעלי פריחה מרשימה. לדוגמא: ספיון השעווה, כליל החורש, ברכיטון. לא יושלחו עצים בקרקעית הנחל ובדפנות שלו.
- ג. צמחיה:
 הפארק בגדות הנחל, יישתל ברובו בצמחי כיסוי נמוכים, למעט ה"מובלעות" המסומנות בתכנית הפיתוח, ותחומות בשבילים, בהן יישתל דשא, לפעילות, דוגמת פיקניק, וישיבה עם פעוטות. בגדות הערוץ, תעקר צמחיה פולשת, ותישתל צמחיית נחלים, בכפוף לסקר הצמחיה. מגוון העצים: ישולבו עצים רחבי נוף, עם תוחלת חיים ארוכה, לדוגמא: מיני אלון, חרום, מישימש ומיני פיקוס. עצים נשירים עם צבעי שלכת מרשימים כמו אלה, מילה פנסילבנית, ספיון השעווה, אלמוגן, זלקובה משורית ועצים צרי נוף כמו צפצפה מכסיפה / שחורה, שזיף פיסרדי, גרווילאה חסונה.
- ד. שבילי אופניים/שבילי הולכי רגל:
 סלילת שבילי אופניים, משני צידי הערוץ, ברוחב של מינימום 3 מ'. שבילים להולכי רגל יהיו ברוחב מינימלי של 2 מ'. השבילים יסללו אספלט, תחום באבן טרומית/טבעית רחבה, ברוחב של מינימום 30 ס"מ, באורך שאינו עולה על 50 ס"מ ובגוון כהה, אפור/שחור.

פיתוח השטחים הפתוחים, לרבות שטח "ספורט ונופש", לא יעודדו ולא יכוונו תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים לרצועת דרך מס' 453 ולתחום מחלף הכניסה לשהם מדרך מס' 453. כמו כן תכנית פיתוח השטח הנמצא בתחום קו הבניין של דרך מס' 453 יהיה באישור "החברה הלאומית לדרכים".

15. תנועה וחניה:

- 15.1 הרשות המוסמכת תהיה רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בהסדרי התנועה שבנספח.
- 15.2 החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. בכל מגרש תותר כניסה/יציאה אחת. הכניסות הצמודות לחניה הינן כניסות משותפות ל-2 מגרשים סמוכים, הרמפה תהיה משותפת וגם הנסיעה במפלס הקרקע של רכב תפעולי, רכב נכים ואחר במידה ויהיו כאלה.
- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר כניסה/יציאה נוספת, במקומות בהם הוכח לדעת מהנדס/ת הועדה המקומית כי לא ניתן לבצע כניסה/יציאה אחת. היתר הבניה יכלול גם את סידורי הכניסה ויציאה, רחבות לרכב כיבוי אש, תמרון רכב אשפה וכו'.
- 15.3 ניתן לבנות מרתף/ים עד לרצועה של 2.0מ' מסביב לכל מגרש וזאת ע"מ לעמוד בתקני החניה והדרישה לגינון מסביב לכל מגרש.
- 15.4 ניצול מלא של זכויות הבניה מותנה בהקצאת מלוא מספר מקומות החניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- 15.5 החניה תהיה תת קרקעית, אך ניתן לתכנן מספר חניות עליות באישור מהנדס/ת הועדה, שלא יעלה על 15% למבנים ולמוסדות ציבור ומשרדים ו-35% בשטח המסחרי וזאת לאחר בניית מרתף חנייה אחד בתחום המגרש.
- החניה העילית המבוקשת תהיה מפותחת רובה ככולה לכיוון דרך 453 ולא לכיוון אזור המגורים וכי אין בכל אלה כדי להביא להקטנה של האיזור המיועד לחילו/גינון עפ"י הוראות התכנית.
- 15.6 בחניה עילית, יש לתכנן בית גידול לעץ, כל ארבעה מקומות חניה.
- 15.7 לא תותר כל נגישות ישירה לתחום התכנית מדרך מס' 453.
- 15.8 בתחום קו בנין של דרך מס' 453 (גני מבואה) יותרו רק השימושים ע"פ תמ"א/3.
- 15.9 ניתוק דרך הגישה הזמנית לבית עריף מדרך מס' 453 או הפניה ימינה לכביש זה מכון מזרח, יבוצע ע"י החברה הלאומית לדרכים במסגרת הקמת מחלף הכניסה לשוהם בדרך 453 או משיקולי בטיחות ותנועה, בכל עת שהחברה הלאומית לדרכים תמצא לנכון.
- 15.10 שינויים בהסדרי תנועה בתחום התכנית, כתוצאה מניתוק הדרך לבית עריף יבוצעו ע"י המועצה במסגרת הפיתוח של התכנית (לא יחולו על חשבון החברה הלאומית לדרכים).
- 15.11 הסדרת כל מיגון אקוסטי שיידרש ביחס לדרך מס' 453, לרבות הרחבתה ובניית מחלף בכניסה לשוהם, יחול על חשבון בעלי המגרשים הנפגעים במסגרת היתר בנייה, ובכל מקרה לא על חשבון "החברה הלאומית לדרכים בישראל".
- 15.12 דרך מספר 100 (המחברת בין 94 לבין אזור התעשייה 101) תאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים לאורך הנחל.
- 15.13 יציאה מרכז התחבורה העתידי כפי שמופיע בתכנית שה/1/10/69 תהיה בהתאם למופיע בנספח התנועה של תכנית זו.
- 15.14 שלבי ביצוע תחבורתיים:

א. שלבים לכביש בית עריף:

שלב א' : כביש הכניסה לבית עריף יישאר במתכונתו הקודמת כאשר בצומת עם דרך 453 יהיו פניות ימניות בלבד.

שלב ב' : ניתוק החיבור הישיר של הכניסה לבית עריף מ- 453 כאמור בסעיף 15.9. בשלב זה יבוטל בקטע הדרומי של כביש הגישה לבית עריף בין דרך 453 לבין הצומת לכביש מס 93.

ב. שלבים לצומת 90/94:

בשלב המיידני: יישאר הכיכר 90/94 במתכונתו הנוכחית וזאת עד למימוש 50% מהיקף הבניה.

בשלב השני: מעבר לכך (מעל ל- 50% מזכויות הבניה) יש להגיש ניתוח תחבורתי של הכיכר למשרד התחבורה לבחינת הצורך בהפיכת הכיכר לצומת מרומזר. במקרה שהרימזור יידרש, היתרי בניה מותנים באישור תוכניות הרימזור ע"י משרד התחבורה והיתר אכלוס יהיה מותנה בסיום ביצוע הרמזור עפ"י תכניות אלה.

16. תנאים להוצאת היתר בניה ותעודת אכלוס:

- א. טרם הוצאת היתרי בניה, במקביל לביצוע הדרך 101 תבוצענה עבודות עפר הראשוניות של הסדרת הנחל.
- ב. תנאי לאישור תכנית הפיתוח – מציאת תוואי חלופי לקו מים קיים באתר התכנית בקוטר 12" להובלת מי שתייה הקרוי "קו חדיד" בתאום עם חברת מקורות.

16.1 הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה בתנאים הבאים:

- א. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ונוף מחייבת לכל שטח התכנית בקנ"מ 1:250/1:100 (עפ"י דרישת מהנדס/ת הועדה) הכוללת תכנון כבישים, חניונים וחניות, מדרכות, צנרת תת-קרקעית, תכנית מערכות, תכנון השצפי"ם, שטח הנחל, נטיעות בגדות הנחלים וגני המבואה. קביעת לו"ז ע"פ סעיף 16.2.
- ב. אישור משרד הבריאות.
- ג. הגשת תשריט איחוד וחלוקה אנליטית לאישור הועדה המקומית.
- ד. בדיקת משרד התחבורה לנושא הצורך ברמזור צומת 90/94 לבניה שמעל ל- 50% מהזכויות – ראה סעיף 15.13.
- ה. במידה והרימזור יידרש – הכנת תכניות רימזור ואישורן ע"י משרד התחבורה ואישור תכניות הסדרי התנועה לדרך מס' 94.
- ו. תנאי להיתר הבניה הראשון הינו השלמת מסמך התיעוד המקדים לתיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון.
- ז. תנאי להיתר בניה במגרש 6701, הסמוך למבנה לשימור יהיה הכנת תכנית אדריכלית והנדסית לשימור הגשר, על בסיס נתוני תיק התיעוד ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (תיקון) תשס"ח – 2008 בדבר הנחיות בטיחות לאתרים ארכיאולוגיים ולמבנים היסטוריים. התכנית תאושר ע"י גורם מקצועי האחראי על השימור ברשות המקומית כדוגמת יועץ שימור ובתיאום עם מהנדס/ת המועצה.
- ח. הבטחת מעבר רציף ובטוח למטיילים לאורך נחל עריף ובגשר הדרך הזמנית.
- ט. תנאי להיתר לשטח הנחל הינו אישור רשות הניקוז ירקון והמשרד להגנת הסביבה, מהוז מרכז.
- י. הצגת פתרונות לטיפול בחזית החמישית (גגות המבנים) תוך הסתרת מתקני האיורור, מתקנים וגינון חלקי של הגגות.
- יא. תנאי להיתרי הבניה, העתקת קו מקורות בתאום עם מהנדס/ת הרשות המקומית ונציגי מקורות.

יא. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון:

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מזעור סכנת ציפורים לתעופה, התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. בפיתוח השטח לרבות נטיעת עצים, צמחייה, נחלים וכיו"ב יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, יש להבטיח ניקוז השטח ולהימנע מהיווצרות מקווי מים עומדים בכפוף להעברת אישור יועץ לעניין זה אל רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

16.2. תנאים למתן טופס 4 (תעודת אכלוס)

- א. לא תינתן תעודת איכלוס למגרשים 6701-6704 עד לביצוע הסדרת הנחל ופיתוח השצ"פים שמצפון לדרך.
- ב. לא תינתן תעודת איכלוס למגרשים 7701-7704 עד לביצוע פיתוח גני המבואה.
- ג. טופס 4 למגרש 6701 – הסמוך לש.צ.פ, עם המבנה לשימור, יותנה בביצוע בפועל של שימור הגשר בהתאם לתכנית השימור כמופיע בסעיף 16.1 (ו')
- ד. תנאי למתן תעודות אכלוס למגרשים מעל ל- 50% מהבינוי יהיה ביצוע בפועל של הרמזור בצומת 90/94 במידה והדבר יידרש בהתאם לסעיף 16.1 ד' לעיל וביצוע בפועל של דרך 94 בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה.
- ה. לא יותר אכלוס כל מבנה בשטח התכנית אלא לאחר גמר ביצוע התשתיות הצמודות למגרש.

17. תשתיות:**17.1 כללי:**

- 17.1.1 כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים.
- 17.1.2 מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומת הקרקע או כחלק מגדר הבניין במבנה תשתיות לפי הוראות התכנית המפורטות באזור.
- 17.1.3 כל סוג פסולת יפונה לאתר יעודי, מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

17.2 ניקוז:

- 17.2.1 מול כל שקע בכביש ובפיתוח יש לתכנן במורד דרך מילוט לנגר עילי (באמצעות כביש או מעבר ציבורי).
- 17.2.2 יש לאפשר מעבר מערכת ניקוז תת קרקעית בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים בכל מקום שיידרש.
- 17.2.3 תשתיות של תיעול, מים, ביוב, דלק וגז תהינה תת קרקעיות.

17.3 מים וביוב:

- בהתאם לתקנות בריאות העם לא יאושרו בתחום הזה כל פעולות העלולות לגרום לזיהום הקידוחים.
- 17.3.1 רדיוס מגן ב' של קידוח לוד 11 - 772 מ', רדיוס מגן ג' 1,545 מ'.
- 17.3.2 תכנון וביצוע מערכות ביוב, בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בנושא מניעת דליפות ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוחי מי השתיה ואישור הפתרון בשלב היתר הבניה.

17.4 מערכות תשתית לחשמל:

- 17.4.1 כל התשתיות למתח גבוה 22 ק"ו יהיו תת קרקעיות.
- 17.4.2 כל מערכת התשתיות למתח נמוך יהיו תת קרקעיות.
- 17.4.3 תותר הקמת תחנות שנאים משולבים בבניה רוויה ובבניה ציבורית לפי דרישת חב' חשמל. תותר הקמת תחנות שנאים תת קרקעית גם בשצ"פים.

17.5 מערכות תשתיות לטלפונים:

- 17.5.1 כל מערכות התשתיות לטלפונים יהיו תת קרקעיות.
- 17.5.2 יוקמו חדרי תקשורת משולבים בבניה רוויה ובמוסדות הציבור לפי דרישת חב' בזק.
- 17.5.3 צינורות הטלפון ותאי הבקרה יותקנו לאורך המדרכות בעומק עד 150 ס"מ (ברוחב 170 ס"מ במדרכה הנגדית של החשמל).

17.5.4 יותקנו ארונות סעף ו/או ארונות תקשורת לפי תכנון מפורט שייערך ע"י המתכנן ויאושר ע"י חב' בזק.

17.6 מערכות תשתית לטלוויזיה בכבלים:

- 17.6.1 כל מערכות התשתית לטל"כ יהיו תת קרקעיות.
- 17.6.2 יוקמו גומחות מבטון עם ארונות תקשורת ופעמונים לאורך המדרכות בצמוד או שקועים בקיר.
- 17.6.3 צינורות הטל"כ ותנאי הבקרה יותקנו לאורך המדרכות בעומק 100 ס"מ במרחק 30 ס"מ מצנרת הטלפון.

17.7 מערכות תשתית לתאורה:

- 17.7.1 כל מערכת התאורה תהיה תת קרקעית.
- 17.7.2 כל עמודי התאורה יהיו בגבהים שונים מפלדה, מותקנים ע"ג יסודות בטון.
- 17.7.3 כל מרכזי ההדלקה יכללו הכנות לפיקוד אלחוטי.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה.

19. רישום שטחים ציבוריים:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנוכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה".

20. הוראות התכנית וזכויות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה כמפורט להלן:

גינון	תכנית קרקע מרבית	גובה מרבי למבנה כ- מ' (4)	מס' קומות מרבי	קווי בניין במ'			שטחי בניה מרביים ב כ"ר						האזור	
				אחורי	צדדי	חזית	סה"כ לבניה כ"ר	שטחי שרות		שימושים עיקריים		שטח ב-ד'		מגרש
								מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה			
10%	55%	12	2 + מרתף (2) (3)	3.5	3.5	5	5,100	1,150	550	-	3,400	5.65	7701	מסחרי
							4,500	1,000	500	-	3,000	5.03	7702	
							3,550	500	450	-	2,600	4.30	7703	
							3,750	850	400	-	2,500	4.18	7704	
									11,500					
													בסה"כ (1)	
10%	55%	14	3 + מרתף (2) (3)	3.5	3.5	5	משרדים	משרדים	משרדים	-	משרדים	2.50	6701	מוסדות ציבור ומשרדים
							3,250	500	250	-	2,500			
							4,750	700	350	-	3,700			
							4,300	600	300	-	3,400			
							7050	1100	550	-	5,400			
									15,000				בסה"כ	
							מוסדות ציבור						מוסדות ציבור	
							3250		250				2,500	
													בסה"כ	
							+ חניה לפי תקן במרתף/ים						בסה"כ	
	40%	12	3 + מרתף	5	5	5	6,000 מ"ר		1,000 מ"ר		5,000	5.10	6535	שטח לבנייני ציבור
	30%	12	2 + מרתף	50	5	5	5,450 מ"ר	1,100 מ"ר	1,100 מ"ר		3,250	12.6	8701	שטח ספורט ונופש
<p>שטח תותר בנית מגרשי משחקים, נטיעות, ספורט ובידור כולל מתקני השתתת תת קרקעיות. (5)</p>													שטח ציבורי פתוח	
<p>כל בניה אסורה למעט מתקנים המשרתים את האזור באישור הועדה המקומית</p>													דרכים	

הערות:

- (1) תוספת שטחים למסחר מעבר למופיע בטבלה תיקבע כסטייה ניכרת.
 - (2) תותר בנית מרתף/ים עד 2.0 מ' מגבולות המגרש בהם תישמר ערוגה לנטיעות עצים לגינון.
 - (3) ניתן לבנות יותר מקומה אחת למרתף לצורך עמידה בתקני חניה.
 - (4) גובה המבנים לא יעלה מ- 73 מ' מעל לפני הים (כולל מתקנים טכניים).
- הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה כמצויין בקווי הגבולות הגובה בתשריט ואין לחרוג ממנו.
- (5) יש להבטיח שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים. בהתאם לתמ"א 2/4 לנתב"ג.

21. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המגיש:

י. אבקסיס, אדריכלים
ובונוני עו"מ בע"מ
ח.פ. 513348375

"בית נחמיה"
פושב עובדים של העובד הציוני
להתיישבות שומרון בע"מ

אין לנו התנגדות על...
מתואמת עם רשויות התכנון...
חתימתנו הינה לצרכי המינוי בלבד...
לממש התכנית על-ידי הווי"מ או כפי שיורה...
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית...
אחר בשטח התכנית...
הסכם מתאים בנינו...
כל בעל זכות בעטר...
הוזה ועפ"י...
למען הסר...
ודינו הסכם...
על התכנית...
יתירה על זכותו...
על פניו זכויות...
העומדת לנו...
חתימתנו ניתנת...
והיא תקפה ל-30 יום...
מיוחדל משרדעו ישראל
מ"רז המ"כז

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

תאריך 2009-11-11