

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין

27 א

משרד הפנים
מחוז מרכז

29. 11. 2012

נתקבל
תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
אדריכלית דוגמלה פוסק
מתכנת מחוז מרכז

תכנית מפורטת מס' רנ/275/א'

מתחם D

הוראות התכנית

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:
(13.12.11) המס' 13.12.11
לאשר את התוכנית

☒ התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה לדיור לאומי 1.1.13 תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין

תכנית מתאר מפורטת מס' א/75/11
בישיבה מס' 2012/04 מיום 23/11/12
הוחלט להמליץ בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ראש העין אריה גלברג
יו"ר ועדה מקומית לתכנון ולבניה
עיריית ראש העין

עדכון: 1.3.2012

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי ראש העין
תכנית מפורטת מס' רנ/275/א' - שכונה D

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית תכנית מפורטת מס' רנ/275/א' - שכונה D

2. מקום התכנית

מחוז : מרכז
עיר : ראש העין

חלקי גושים :	חלקי חלקות :
5499 ✓	2 ✓
5503 ✓	6 ✓
5504 ✓	2,3 ✓
5505 ✓	1 ✓

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

3. שטח התכנית 304.9 דונם.

4. בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית משרד הבינוי והשיכון - דרך בגין 125 ת"א, טל': 03-7632710.

ועדה מקומית ראש העין, רח' השילה 22, טל': 03-9007262.
נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ תפוצות ישראל 6ב', גבעתיים
טלפון: 03-7325177 פקס: 03-7325173

7. מסמכי התכנית

- 7.1 הוראות התכנית ב-27 עמודים (להלן "התקנון")
- 7.2 תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250
- 7.3 נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1250 - מחייב באופי הכללי של הבניה
- 7.4 נספח תנועה מנחה
- 7.5 נספח פיתוח נופי מנחה (שני גליונות)
- 7.6 נספח מים וביוט מנחה
- 7.7 נספח ניקוז מנחה
- 7.8 מסמך עקרוני לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין- ראש העין שכונות מזרחיות מחייב לעניין הטיפול בעודפי עפר.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות

תכניות מתאר, תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תכנית זו יישארו בתוקף כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין תכניות המתאר ותכניות מפורטות בתוקף, תקבענה הוראות תכנית זו.
על התכנית חלות מגבלות בנייה לגובה לפי תמ"א 2/4.

9. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. רישום שטחים ציבוריים

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק ולהנחיית היועץ המשפטי לממשלה, ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.

11. מטרת התכנית

- 11.1 יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בעיר ראש העין בת כ- 1,718 יחיד, על ידי שינוי עוד קרקע חקלאית, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- 11.2 קביעת יעודים כדלקמן: מגורים, מגורים משולב מסחר ומשרדים, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- 11.3 הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה.
- 11.4 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

פרק ב' – הגדרות

1. מבני שטח קרקע המורכב ממגרש אחד עד ארבעה, המיועד להקמת מבני דיור מאותו אופי וגובה בנייה.
2. מרווח בניה פנימי האזור התחום בתחום מבן מחוץ לקו בניין, המשמש כשטח פתוח.
3. מרווח בניה קדמי השטח הפתוח מחוץ לקו הבניין, בין הבניין לבין הרחובות הגובלים.
4. מרפסות פתוחות מרפסות בשטח 12 מ"ר לדירה, שחזיתן פתוחה לפחות בשני צדדים אשר ייתכן ויהיו מקורות.
5. דירות מיוחדות דירה אליה צמודים שטחי חוץ כגון גן, גג או שיש לה תצפית נוף רחוק וכדומה.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	צפיפות שהיט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
דרך מוצעת	אדום	56.600	18.57
שטח ציבורי פתוח	ירוק	54.643	17.92
מגורים ב' מיוחד	תכלת	29.814	9.78
מגורים ג'	צהוב	90.667	29.74
מגורים ג' מיוחד	כתום	20.423	6.7
משולב מגורים ג' מסחר משרדים	אפור וצהוב מפוספס	7.052	2.31
מבני ציבור	חום	44.315	14.53
מסחר	אפור	0.135	0.04
דרך משולבת	אדום וירוק מפוספס	0.162	0.05
דרך בעתיד	קווים אלכסוניים בצבע אדום ע"ג רקע ירוק	1.089	0.36
	סה"כ	304.9	100

פרק ד – רשימת תכליות ושימושים

התכליות המותרות הן:

1. אזורים מגורים בתי מגורים, שטחי רווחה לדיירים, חניה, מרפסות פתוחות, משרד סטודיו או חדר עבודה הכלולים כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שאינם מיועדים לקבלת קהל, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות. בהתאם להנחיות המיוחדות הבאות:

- 1.1 מגורים ב' מיוחד בניה שחובה לדרגה עד 5 קומות בחדר. הקומה התחתונה של המבנה תהיה לא יותר מ-1.5 מ' מעל קו קרקע טבעי. הבניין יבלוט לפחות 2 קומות מעל הכביש העליון. לפחות 80% מהדירות יהיו דירות מיוחדות. חזית המבנים שלאורך הטיילת תעוצב בתשומת לב מיוחדת ותוגדר כחלק מתכנית הפיתוח הנופית לטיילת התוחמת את התכנית מדרום. שטח לובי הכניסה יהיה לפחות 25% משטח קומת הקרקע. זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.
- 1.2 מגורים ג' בניה רוויה עד 6 קומות. לפחות 40% מהדירות יהיו דירות מיוחדות. מרבית הבניינים כוללים עד 3 יח"ד לגרעין בקומה טיפוסית, 2 דירות בקומת הקרקע ודירות גג. שטח לובי הכניסה יהיה לפחות 25% משטח קומת הקרקע. זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.

- 1.3 מגורים ג' מיוחד**
בניה רוויה של 6-14 קומות. לפחות 40% מהדירות יהיו דירות מיוחדות.
שטח לובי הכניסה יהיה לפחות 25% משטח קומת הקרקע.
זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.
- 1.4 מגורים ג' עם חזית מסחרית**
בניה רוויה עד 6 קומות. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות מיוחדות.
יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע בלבד. ייאסרו סוגי מסחר העוסקים בהכנת מזון או שהכנת המזון תעשה עפ"י הנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
השילוט יהיה בהתאם לפרטים שיוגשו במסגרת תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.
שימושים ותכליות אסורים: מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח, וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה בעירייה.
הנחיות איכות סביבה:
א. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות והחניונים המשרתים את בתי המגורים לבין אלה המשרתים את המסחר והמשרדים.
ב. הפריקה והטעינה ואיסוף הפסולת והרחקתה ייעשו בשעות ובאופן אשר ימנע הפרעה למגורים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.
- 1.5 אזור משולב מגורים ג' מסחר ומשרדים**
בניה רוויה עד 6 קומות. מיועד למגורים או משרדים בקומות שמעל קומת הקרקע ולמסחר או משרדים בקומת הקרקע.
ייאסרו סוגי מסחר העוסקים בהכנת מזון או שהכנת המזון תעשה עפ"י הנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
שימושים ותכליות אסורים: מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח, וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה בעירייה.
הנחיות איכות סביבה:
א. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות והחניונים המשרתים את בתי המגורים לבין אלה המשרתים את המסחר והמשרדים.
ב. הפריקה והטעינה ואיסוף הפסולת והרחקתה ייעשו בשעות ובאופן אשר ימנע הפרעה למגורים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.
- 2 מבני ציבור**
2.1 מוסדות חינוך, מועדונים, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מגרשי משחקים, שטחים פתוחים, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים הנדסיים, דרכים, חניה וכל שימוש ציבורי אחר עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
2.2 פריסת השימושים של מוסדות הציבור המופיעה על גבי התשריט אינה מחייבת.
- 3 מסחר**
3.1 קיוסק. זכויות בניה למגרש עפ"י פרק ה' להלן.
- 4 שטח ציבורי פתוח**
4.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילת, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, חניונים תת-קרקעיים עד 40% משטח השצ"פ, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, מבני עזר תת-קרקעיים וכניסות לחניות. תכנית מקסימלית למבנים תהיה עד 5% משטח מגרש השצ"פ.
4.2 בשצ"פ ששטחו קטן מ- 2.5 דונם תותר בנייה עד 0.5% משטחו (למטרות כגון: בתי שימוש ציבוריים מבנה הנדסי וכו').
בשטח שצ"פ גדול מ- 2.5 דונם תותר בנייה של עד 1% משטחו (למטרות שטחי ספורט, בתי שימוש ציבוריים, מבנה הנדסי וכו').
במגרשי שצ"פים מס': 812,801 לא תותר כל בנייה.

- 4.3 בדופן המקיפה את השכונה - הטיילת (מגרשים מס': 801-819) - אסורה הקמת מבני ספורט.
תנאי לפיתוח רצועת השצ"פ ההיקפית סביב השכונה יהיה קבלת עמדת רט"ג וקק"ל לממשק בין השצ"פ ובין אזור השטחים הפתוחים בתכנית.
- 4.4 פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית, הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני בכל השטחים הפתוחים בעיר.
- 4.5 פיתוח השצ"פ ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.
- 4.6 במקרה של בניה בתת הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.

5. דרך

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניונים תת-קרקעיים.

6. דרך משולבת

שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל בפיתוח נופי.
תותר העברת תשתיות בתחום דרך משולבת.

7. דרך בעתיד

כל השימושים המותרים בס"ק 4,5 לעיל ובתנאי שתאפשר התוויית דרך בעתיד.

פרק ה – טבלת זכויות בניה

האזורים והוראות הבניה:

1. טבלת זכויות בניה באזור מגורים ב' מיוחד

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בניין מעורבים במגרש (מ')			סה"כ שטח עיקרי למגרש (מ"ר) 0.00-ל-0.00	שטח שירות מירבי מעל (מ"ר) 0.00	שטח עיקרי למרפסות פתוחות (3)	שטח שירות מירבי מתחת ל- 0.00 (2),(1)	מקסימלית תכנית (8)
				צדדי	פנימי	קדמי					
101	2,269	5	15	עפ"י התשריט			1,824	523.5	12 מ"ר מרפסות ליח"ד	683	50%
102	1,421	5	10	עפ"י התשריט			1,169	337	"	455	50%
103	2,716	5	20	עפ"י התשריט			2,252	653	"	910	50%
104	2,837	5	20	עפ"י התשריט			2,385	686	"	910	50%
105	3,896	5	32	עפ"י התשריט			3,076	1,027	"	1,456	50%
106	4,054	(5)5	30	עפ"י התשריט			3,829	1,151	"	1,365	50%
108	3,466	(5)5	24	עפ"י התשריט			3,297	932	"	1,092	50%
109	3,110	5	24	עפ"י התשריט			2,917	837	"	1,092	50%
110	6,045	5	54	עפ"י התשריט			5,311	1,571	"	2,457	50%
סה"כ	29,814		229				26,060	7,718		10,420	

2. טבלת זכויות בניה באזור מגורים ג'

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בניין מזעריים במגרש (מ')			סה"כ שטח עיקרי למגרש (מ"ר) מעל ל-0.00 (6)	שטח שירות מירבי מעל (מ"ר) 0.00 (9)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות (3)	שטח שירות מירבי מתחת ל-0.00 (2),(1)	תכנית מקסימלית (8)
				צדדי	פנימי	קדמי					
201	4,280	6	46	עפ"י התשריט			5,060	1,587	12 מ"ר מרפסות ליח"ד	2,093	50%
202	4,101	6	46	עפ"י התשריט			5,060	1,587	"	2,093	50%
203	3,988	6	46	עפ"י התשריט			5,060	1,587	"	2,093	50%
204	3,979	6	51	עפ"י התשריט			5,610	1,759.5	"	2,321	50%
205	4,589	6	56	עפ"י התשריט			6,160	1,932	"	2,548	50%
206	3,016	6	45	עפ"י התשריט			4,950	1,552.5	"	2,048	50%
207	4,921	6	56	עפ"י התשריט			6,160	1,932	"	2,548	50%
208	4,366	6	51	עפ"י התשריט			5,610	1,759.5	"	2,321	50%
209	5,786	6	70	עפ"י התשריט			7,700	2,415	"	3,185	50%
210	6,067	6	84	עפ"י התשריט (7)			9,240	2,898	"	3,844	50%
211	2,627	6	28	עפ"י התשריט			3,080	966	"	1,274	50%
212	2,996	6	42	עפ"י התשריט			4,620	1,449	"	1,911	50%
213	3,501	6	42	עפ"י התשריט			4,620	1,449	"	1,911	50%
214	3,632	6	42	עפ"י התשריט			4,620	1,449	"	1,911	50%
215	3,860	6	49	עפ"י התשריט			5,390	1,470	"	2,230	50%
216	5,498	6	60	עפ"י התשריט			6,600	2,070	"	2,730	50%
217	6,845	6	84	עפ"י התשריט			9,240	2,898	"	3,822	50%
218	3,684	6	45	עפ"י התשריט			4,950	1,552.5	"	2,048	50%
סה"כ	77,736		943				103,730	32,313		42,931	

3. טבלת זכויות בניה באזור מגורים ג' מיוחד

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בניין מזעריים במגרש (מ')			עיקרי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מירבי מעל 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות (3)	שטח שירות מירבי מתחת 0.00 - ל- (2),(1)	תכנית מקסימלית (8)
				עפ"י התשריט	פנימי	קדמי					
301	5,154	8	76	עפ"י התשריט			8,250	2,592	12 מ"ר מרפסות ליח"ד	3,458	35%
302	3,258	8	51	עפ"י התשריט			5,500	1,730	"	2,321	40%
303	1,671	14	48	עפ"י התשריט			5,280	1,656	"	2,184	40%
304	3,209	8	58	עפ"י התשריט			6,380	2,001	"	2,639	40%
305	3,285	8	58	עפ"י התשריט			6,380	2,001	"	2,639	40%
306	2,042	6	28	עפ"י התשריט			3,080	966	"	1,274	40%
307	1,804	6	28	עפ"י התשריט			3,080	966	"	1,274	40%
סה"כ	20,423		347				37,950	11,912			

4. טבלת זכויות בניה באזור מגורים ג' + חזית מסחרית

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בניין מזעריים במגרש (מ')			עיקרי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מירבי מעל 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות (3)	שטח שירות מירבי מתחת 0.00 - ל- (2),(1)	תכנית מקסימלית (8)
				עפ"י התשריט	פנימי	קדמי					
401	4,524	6	49	עפ"י התשריט			5,390 מגורים 200 מסחר	1,690.5	12 מ"ר מרפסות ליח"ד	2,230	50%
402	4,683	6	41	עפ"י התשריט			4,510 מגורים 460 מסחר	1,414.5	"	1,866	50%
403	3,724	6	40	עפ"י התשריט			4,400 מגורים 440 מסחר	1,380	"	1,820	50%
סה"כ	12,931		130				14,300 מגורים 1,100 מסחר	4,485			

5. טבלת זכויות בניה באזור משולב מגורים ג', מסחר ומשרדים

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בנין מזעריים במגרש (מ')			סה"כ שטח עיקרי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מירבי מעל 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות (3)	שטח שירות מירבי מתחת 0.00 - ל (2),(1)	תכנית מקסימלית (8)
				צדדי	פנימי	קדמי					
501	3,183	5	31	עפ"י התשריט			3,410 מגורים/משרדים 700 מסחר	1,069.5 (9)	12 מ"ר מרפסות ליח"ד	1,411	50%
502	3,869	5	38	עפ"י התשריט			4,180 מגורים/משרדים 820 מסחר	1,311	"	1,729	50%
סה"כ	7,052		69				7,590 מגורים 1,520 מסחר	2,380.5	"		50%

סה"כ כללי	147,956	1,718		189,630 מגורים 2,620 מסחר							
-----------	---------	-------	--	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--

6. טבלת זכויות בניה באזור מסחר

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי למגרש	קווי בנין מזעריים במגרש (מ')			סה"כ שטח עיקרי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מירבי מעל 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות	שטח שירות מירבי מתחת 0.00 - ל	תכנית מקסימלית
				צדדי	אחורי	קדמי					
601	80	1	--	קו בנין אפס			30	15	---	---	50%
602	55	1	--	קו בנין אפס			30	15	---	---	50%
סה"כ	135		---				60 מסחר	30			

7. טבלת זכויות בניה באזור מבני ציבור

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי במגרש	סה"כ יחידות מומלצות למגרש	קווי בניין מזעריים במגרש (מ')			סה"כ שטח עיקרי למגרש מעל 0.00 (מ"ר)	שטח שירות מירבי מעל 0.00 (מ"ר)	שטח עיקרי למרפסות פתוחות	שטח שירות מירבי מתחת 0.00 ל- (2),(1)	תכנית מקסימלית (8)
				עפ"י התשריט	אחורי	קדמי					
701	1,251	3	4 כיתות מעון	עפ"י התשריט			1000	375	--	"	50%
702	1,140	3	2 כיתות גן	עפ"י התשריט			928	348	--	"	50%
703	11,711	3	בניין יסודי ותחנת בריאות	עפ"י התשריט			6,000	3,579	--	"	40%
704	3,684	3	2 כיתות גן, 3 כיתות מעון, בית כנסת, מקווה, רזרבה	עפ"י התשריט			2,944	1,104	--	"	50%
705	10,848	3	בניין יסודי, 2 כיתות גן, 5 כיתות מעון, כיתות רזרבה	עפ"י התשריט			5,500	3,255	--	"	40%
706	2,113	3	4 כיתות גן	עפ"י התשריט			1689	633	--	"	50%
707	7,947	3	בניין יסודי, מועדון נוער	עפ"י התשריט			5,000	2,430	--	"	40%
708	2,286	3	2 כיתות גן, 3 כיתות מעון	עפ"י התשריט			1,824	684	--	"	50%
709	3,335	3	5 כיתות מעון, בית כנסת, מקווה, רזרבה	עפ"י התשריט			2,664	999	--	"	50%
סה"כ	44,315						27,549	13,407			

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- (1) מתוך שטחי השרות שמעל מפלס ה-0.00.
- (2) בתוספת שטחים לחנייה כמצויין להלן וע"פ פרק ז'.
- (3) מרפסות לא יכללו בדירות בקומת הקרקע ובדירות גן.
- (4) הקטנת גודל ממוצע של יחידות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (5) במגרשים 106,108 תותר הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא הוספת יחיד/זכויות.
- (6) התקנת מערכת צמחייה בגגות בהיקף כולל של 25% משטח הגג, לשביעות רצון מהנדס הוועדה ועל פי הנחיותיו, מאפשרת הוספת 2% זכויות בנייה משטח המגרש כמצויין בפרק יא' סעיף 4.8.
- (7) באזור המגורים, לאורך הטיילת תותר הבלטת מרפסות החל מגובה 4 מ', בהריגה מקו בניין, עד לקו בניין 0.
- (8) לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי ישארו לא מכונים, מתחת ומעל הקרקע בחפיפה.
- (9) שטחי השרות יחושבו ע"פ חוק ויכללו במגרשי מגורים, בין השאר: מחסן בגודל 7 מ"ר לדירה.

8. היקף יחידות דיוור נגישות:

מס' יחיד נגישות	יעד
11	מגורים ב' מיוחד
47	מגורים ג'
17	מגורים ג' מיוחד
7	מגורים ג' עם חזית מסחרית
4	מגורים ג' משולב משרדים ומסחר
86	סה"כ

9. מגרשי שצפ"ים בתחום התכנית ודרך משולבת:

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם
שצ"פ בתחום הטיילת	801	5.762
	802	0.420
	803	0.854
	804	1.119
	805	2.855
	806	1.266
	807	1.821
	808	3.470
	809	1.075
	810	1.030
	811	1.472
	812	0.386
	813	3.571
	814	1.076
	815	1.176
	816	1.873
	817	1.926
	818	0.669
	819	3.698
שצ"פ שאינו בתחום הטיילת	820	1.210
	821	0.500
	822	0.797
	823	1.000
	824	5.575
	825	0.302
	826	0.151
	827	0.987
	828	6.066
	829	0.205
	830	0.164
	831	0.138
	832	0.388
	833	1.641
	סה"כ	54.643
דרך משולבת	901	0.162

פרק ו' – תשתיות: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב

- 1. כללי**
 - 1.1 כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים, טרסות וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר/טרסה או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
 - 1.2 יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.
 - 1.3 צוברי גז מרכזיים - תותר הקמת צוברי גז מרכזיים תת-קרקעיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבנין.
- 2. חשמל**
 - 2.1 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 - 2.2 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז מרכז.
 - 2.3 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 - 2.4 תינתן עדיפות להקמת חדרי שנאים בשטחים ציבוריים פתוחים. הקמתם תשולב בפיתוח או לחילופין תשולב בבנין. כמות ומיקום חדרי השנאים כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז.
 - בבניינים בהם ישנן דירות בקומת הקרקע לא תותר התקנת חדר טרנספורמציה עם קיר משותף או תקרה משותפת לדירה (גם לא קיר כפול).
 - 2.5 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.
 - 2.6 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
 - 2.7 על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש.
- 3. תקשורת**

בבתים משותפים ניתן להתקין אנטנה לכל בית, בבתים משותפים המחוברים בניהם תותר אנטנה אחת בלבד.
- 4. ניקוז**

השכונה הנדונה תוכננה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר. המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.

 - 4.1 תוכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז ונציבות המים מהווה נספח לתוכנית זו, לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם לדרישות רשות הניקוז ומשרד החקלאות.
 - 4.2 לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי ישארו לא מבונים - מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהיו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי.
 - 4.3 שטחי המגרשים ינוקזו, במידת האפשר, לעבר ה"רצועה הירוקה".
 - 4.4 תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.
 - 4.5 שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים.
 - 4.6 מגרשי חניה באזורים של מבני ציבור, מסחר וספורט, ירוצפו בחומר מחלחל שאינו דורש החזקה רבה דוגמת אבני דשא וכיו"ב. כמו כן יוקפו מגרשי החניה דלעיל ב"רצועה ירוקה" להשהיית הנגר העילי.
 - 4.7 מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.
 - 4.8 מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.

4.9	תכנון מתקני וקידוחי החדרה יחויבו אישור משרד הבריאות, לשם מניעת זיהום מי תהום.
4.10	מערכת תיעול כבישים תתוכנן לספיקה בהסתברות 10% ותכלול מספר תת-מערכות נפרדות. בחישוב המערכת לא ילקחו בחשבון מים נאגרים במגרשים, אלא, במקרים קריטיים בלבד, בהם אין אפשרות החדרה כאמור לעיל.
4.11	תכנית הניקוז תכלול התייחסות ותקנה חשיבות לשמירת עורק המים הטבעי העובר לאורך הטיילת המתוכננת, אשר מהווה מוצא ניקוז לשכונות המתוכננות. ביציאה מכל צינורות הניקוז יתוכננו מתקנים להשקטת המים.
5.1	5. ביום סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ראש העין בהתאם לתכנית האב ולנספח הביוב.
5.2	קווי הביוב מחויבים במיגון מיוחד בהתאם להנחיות משרד הבריאות ונציבות המים.
5.3	טרם ביצע מערכת הביוב יש להגיש תכניות מפורטות לאישור הוועדה המקומית.
5.4	לכל מגרש ומגרש תונח, מבעוד מועד, תשתית חיבור ביוב – והכל בהתאם לדרישות הרשויות וכמפורט בנספח ביוב.
6.1	6. מים אספקת המים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס העיר.
6.2	לאורך הדרכים יותקנו ברזי שריפה/הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי כבאות.

פרק ז' – תנועה וחניה

1. תקן חניה למבני מגורים:
דירה עד 140 מ"ר שטח עיקרי: 1.3 מקומות חניה לדירה.
דירה מעל 140 מ"ר שטח עיקרי: 1.7 מקומות חניה לדירה.
2. תקן חניית אורחים (מחוץ למגרשי המגורים) יהיה על פי תקן חניה ארצי של משרד התחבורה, בהיקף מינימום של 15% מסה"כ כמות מקומות החנייה התיקניים המתוכננים בשטחי המגרשים הפרטיים, או כפי שיעודכן מעת לעת.
3. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למופיע בתשריט נספח התנועה. חריגה מותנת בהסכמת מהנדס העיר.
4. תותר הרחבה של החניה התת-קרקעית של בתי המגורים והמסחר מתחת לדרכים, תוך התחשבות במעבר תשתיות. כמו כן, תותר חנייה ציבורית תת קרקעית מתחת לשצ"פ, בתנאי שלא תעלה על 40% משטחו.
5. יוקצו דרך גישה וחניה תפעולית לפריקה וטעינה באזורים המסחריים לשביעות רצון יועץ התנועה של הוועדה המקומית.
6. ביצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרים פורוזיביים.
7. לעניין חניות למבני ציבור – ראה פרק יא' סעיף 3.5.
8. לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים ברכב מהדרך העורקית מס' 10 הגובלת מצפון לשכונה.
9. תותר הקמת מרתפים לצרכי חניה, עד 3 קומות מתחת למגורים בהתאם לקווי הבניין.
10. העלאת חניות תת קרקעיות אל מעל מפלס הקרקע יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

פרק ח' – הוראות איכות הסביבה, תברואה, מחצבות, פיתוח ונוף

- | | | |
|-----|----------|--|
| 1.1 | 1. פיתוח | כל מגרש יישמר בצורתו הטבעית עד להוצאת היתר בניה בשטחו. |
| 1.2 | | לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יוותרו מגוננים (ללא סלילה או בנייה כלשהי על הקרקע ומתחתיה, כולל מרתפים – ובהתאם לפרק יא' סעיף 4.9), למעט שבילי הולכי רגל העשויים אבנים שביניהם מרווחים המאפשרים חלחול וניקוז. |
| 1.3 | | מבנים מכל הסוגים המצויים בין רחובות יתוכננו כך שתהיה אליהם גישה להולכי רגל משני הצדדים. |
| 1.4 | | באזורי הכניסה לבניינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח ייעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתכניות אדריכל הנוף. |
| 1.5 | | המגרשים יתוכננו בעקרונות לשימור מים ככל הניתן וכמפורט בפרק ו' סעיף 4. |

בכל מגרשי הבנייה:	1.6
1.6.1 המרווח הקדמי יפותח בהתאם להנחיות הבאות:	
א. רוחב המרווח יהיה לפי קו הבניין לאורך הרחובות, בהתאם למסומן בתשריט. ב. ניתן לחנות מחוץ לקו הבניין, מתחת למרווח קידמי ומתחת למרווח בנייה פנימי, ובהתאם להוראות סעיף 4.9 פרק יא'. ג. תיאסר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בניין, כולל גדרות של דירות גן, למעט:	
▪ קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ. שטח זה יפותח, ויתפקד כגן בהמשך המדרכה. ▪ במגורים ב' מיוחד. ▪ גינות פרטיות לאורך הדרך העורקית (דרך מס' 10). ▪ לכיוון קו בניין צידי.	
ד. גובה הקיר התוחם את הגינה לא יעלה על 1.2 מ'. גובה זה כולל את הקיר התומך והמעקה. במקרה שהפרשי מפלס מחייבים גובה מעל 1.2 מ', יעשה דירוג בטרסות בגובה של 1.2 מ' לטרסה לכל היותר. גובה הקיר התוחם גינות באזורי המגורים הגובלים בכביש העורקי (כביש מס' 10) יהיה בגובה מקסימלי של 2 מ' ממפלס החצר.	
השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת.	1.6.2
קירות בחזית המבנה – גדרות (גם כאלו של דירות גן) גדר חיה או אבן, קירות תמך, וכל האלמנטים המלווים לבניינים יהיו מצופים אבן או בגימור המבנה.	1.6.3
בקירות ישולבו מידי פעם גומחות לנטיעת עצים, ספסלים, עמודי תאורה וכו'.	1.6.4
ריצוף	1.7
משטחי החניה שלאורך המדרכות ומסעות לרכב שירות/חרום וכניסות לחניה במגרשים ירוצפו באבן משתלבת או טבעית בגוונים שונים. באזורים אלה יש לשלב נטיעת עצים. לפחות עץ אחד לכל 3 חניות.	1.7.1
רחובות, מדרכות, מדרכות, שטחי חניה ושבילים מרוצפים ציבוריים יבנו מחומרי ריצוף מחלחלים.	1.7.2
גינון	1.8
לאורך כל המדרכות ובאיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה במרחק 5-10 מ' לכל היותר בהתאם לסוג העץ. מיקום מדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל הנוף למהנדסי התנועה. התחזוקה והטיפול בעצים יתבצעו ע"י הרשות המקומית.	1.8.1
בכל מגרשי החניה העיליים, הן ציבוריים והן פרטיים, יינטעו עצים בעלי נפח עלווה בצפיפות של עץ אחד לכל 5 חניות, בהתאם לתכנית פיתוח נופי.	1.8.2
בכל המגרשים תחול חובת נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם שטח פתוח בדגש על עצים מקומיים, עצים המותאמים למקום, עצי בוסתן, עצים מצלים ושאינם מלכלכים.	1.8.3
הנטיעות ברחובות ובגנים יהיו בתאום עם תכנית האב לנטיעות בשכונה ועל פי תכנית פיתוח, תוך שמירה על אופי המקום ובדגש על עצים בוגרים ורחבי צל, המותאמים לאזור בכל שטח שיוותר בלתי מבונה.	1.8.4
שטחי הגינון בשטחים הפתוחים יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים, על מנת לאפשר ניקוז וחילחול טבעי מקסימלי בשטחים הירוקים.	1.8.5
מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו בקרקע ובנוף. המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים.	1.9
במסגרת עבודות פיתוח החצרות יכללו גם פרטי ריהוט גן- ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'.	1.10
חובה על היזם לדאוג להקמת ותחזוקת השטח הפתוח בתחום המגרש הפרטי, כולל מערכת הניקוז המשותפת, ואח"כ להעבירו לרשות אחזקה שתוקם ע"י הדיירים.	1.11
כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות.	1.12
מערכת התאורה בשטחי החצרות והמבנים תהיה בעלת חזות וצביון אחיד, בהתאם לתכנית ולדגם שיקבע ע"י אדריכל הנוף באישור מהנדס העיר.	1.13

במגרשים בהם קיים כביש גישה משותף, שאינו דרך ציבורית, לשני מגרשים/מתחמי שיווק – סלילת הכביש/הירידה לחניון תעשה ע"י הקבלן המפתח את המגרש הראשון ומחובתו לאפשר זכות מעבר לדיירי המגרש הסמוך.

1.14

טיילת

1.15

תוכן תכנית פיתוח לטיילת אשר תגדיר את שלבי הביצוע לפיתוח הטיילת בד בבד עם מתן היתרי בניה למגרשים הסמוכים לטיילת. כל זאת בהתאם לפרק י'.

1.15.1

תוואי הטיילת יעוצב על בסיס הצמדות לקווי הטופוגרפיה. הטיילת תאפשר מבט פתוח כלפי הנוף. מדורס לעיר - גן לאומי מגדל צדק ושמורת טבע נוף מכבית, נחל שילה ונוף הגבעות והמישור שבמרחב. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות הטיילת.

1.15.2

לפני תחילת העבודות בשטח ייבנה קיר התמך להבטחת האמור לעיל. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות הטיילת, מקום שפיכת העפר יהיה לפי אישור מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

1.15.3

קיר התמך ייבנה מאבן גיר מקומית, מסותתת, מלבנית, בבניית חאמי עם גב בטון ללא כיחול.

1.15.4

קופיעג הקיר יהיה מאבן שלמה תואם במידותיו מאבן גיר מקומית מסותתת.

1.15.5

תותר הקמת מבני שירותים, קיוסק, בית קפה, באישור מהנדס העיר. המבנים ישולבו בטופוגרפיה ובכל מקרה לא יעלו על קומה אחת. סה"כ שטח בניה מקורה בכל שטח הטיילת, אשר בתחום תכנית זו, לא יעלה על 300 מ"ר. זאת בתנאי הבטחת התנאים לפריקה וטעינה, ללא הפרעה לדיירי הבניינים הסמוכים בהתאם לתנאים שתקבע היחידה הסביבתית לאיכ"ס ברשות המקומית.

1.15.6

רוחב שבילי הטיילת יהיה 8 מ' לפחות. תחום זה אשר יכלל בפיתוח הטיילת יכלול: שביל הולכי רגל מרוצף, מסלול רוכבי אופניים, שטחים מגוננים, פרגולות, נטיעות, ריהוט רחוב, רחבות התצפית יבלטו אל מחוץ לקו הקיר בנוף.

1.15.7

שביל הולכי הרגל יצופה באבן גיר מקומית או כל חומר אחר ובתנאי שתישמר אחידות לכל אורך הטיילת. מסלול רוכבי האופניים יצופה באספלט ויסומן בסימון מיוחד, רוחבו יהיה בהתאם להנחיות יועץ התנועה של העירייה. רחבות הישיבה וההתכנסות, עמודי פרגולות, ערוגות וכל פרטי הגימור ירוצפו באבן גיר מסותתת מלבנית.

1.15.8

הנטיעות בטיילת יורכבו ממינים של צומח ארצישראלי - צומח בר ובוסתנים, כגון: מיני אלונים, חרוב וכליל החורש, עצי בוסתן, כגון תות, תאנה, רימון וכד'. וכן שיחים משתרעים כגון: רוזמרין, לוונדר וכד'. העצים שישתלו יהיו מעוצבי גזע.

1.15.9

בטיילת ישולבו מתקני תאורה בגובה 4 מ' המאופיינים בגוף תאורה המאיר כלפי מטה, סגור בחלקו העליון וצדדיו ליצירת תאורה מקומית לטיילת.

1.15.10

פריטי ריהוט רחוב לאורך הטיילת: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתיה פרגולות וכד' יהיו אחידים לאורך הטיילת מדגם מוסכם ומתואם בין המתחמים.

1.15.11

דרכים

1.16

לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות בלתי מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

1.16.1

כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף מעברי חציה.

1.16.2

2. דרישות תברואה

2.1

המתקנים יהיו במקומות מוצגעים, כחלק אינטגרלי של המבנים ובתחום קווי הבניין ויוסגרו ע"י דלתות. חדר האשפה בכל בניין יכלול ציפוי קירות הניתן לרחיצה, ברז שטיפה עם פתרון לניקוז המים והביוב, תאורה, גלאי עשן וספרינקלרים אוטומטיים לכיבוי אש וסגירת פתחים באופן שימנע כניסת בעלי חיים.

2.2

שטחי חדרי האשפה חשונים ואופן פינוי האשפה יקבעו ע"פ הוראות אגף התברואה בעירייה ובאישורה.

2.3

סוג המתקנים יהיה לפי הנחיית הועדה המקומית. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי פסולת.

2.4

מתקנים לפסולת ברת מחזור ישולבו ויוסגרו בפיתוח או במבנה ייעודי.

3. מחצבות יש לבצע מדידות מתמידות של קרקע ועוצמת רעש בסמוך למבנים הקרובים ביותר לאזור כרייה בעזרת פיצוצים. במידה ובמדידות הרעידות ימצאו חריגות מהמותר על פי התקנות, יש לדרוש ממפעיל המחצבה לנקוט באמצעים מתאימים למניעת המטרד (הגבלת כמות חומר נפץ לכל פיצוץ בנפרד, שימוש במערכות השהיה מתקדמות, שינויים בטכנולוגיה של הכרייה, הגבלת שעות וימי עריכת פיצוצים).
מדרום לגבול שטח בניוי המותנה בניתור (כפי שמסומן בתשריט) לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר ניתור השפעת המחצבות.

פרק ט' – שלבי ביצוע

- 1.1 שלבי ביצוע תחבורתיים
לא יוצאו היתרי בניה במתחמים A,C,D,F אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה לסלילת דרך מס' 10 (כביש עורקי) עד דרך מס' 444 במתכונת חד-מסלולית כולל אישור תכניות לרימזור צומת דרך 444-דרך מס' 10 ופתיחת הדרך במתכונת חד-מסלולית עד דרך מס' 444 עפ"י התכנית שלעיל.
- 1.2 לא יוצאו היתרי בניה מעבר לסה"כ 1,500 יח"ד במתחמים A,C,D,F אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה לסלילת דרך מס' 10 (כביש עורקי) עד להשלמתו מזרחה לכביש ארצי מס' 5 ("חוצה שומרון") במתכונת חד מסלולית כולל מחלף בצומת דרך מס' 10 – דרך ארצית מס' 5 ("כביש חוצה שומרון").
- 1.3 לא תאוכלס כל בניה מעל ל-1500 יח"ד אלא לאחר:
א. הפעלת מסוף לתחבורה ציבורית בהתאם לתכנית ר/300 א'.
ב. פתיחתו לתנועה של כביש מס' 10 (כביש עורקי) במסלול אחד לפחות, בקטע דרך ארצית מס' 5 – דרך ארצית מס' 444, עפ"י התכנית שלעיל.
- 1.4 לא יוצאו היתרי בניה מעל לסה"כ 5000 יח"ד במתחמים A,C,D,F אלא לאחר אישור הוועדה המחוזית למטלות תחבורתיות נוספות ואישור משרד התחבורה למטלות התחבורתיות הנ"ל.
ביצוע המטלות התחבורתיות לעיל יהווה תנאי לאיכלוס מעל ל-5000 יח"ד.
2. שלבי ביצוע תשתיות
ביצוע תשתיות ומתן היתרי בניה, בהתאם לשלבים שנקבעו, כמפורט בסעיף זה לעיל, יבוצעו מצפון לדרום בד בבד עם מימוש יחידות הדיור, ובאישור מהנדס העיר.
3. שלביות בנייה ופיתוח הגן הלאומי
היתר בניה מעל 5,000 יח"ד (בכל המתחמים: A,C,D,F) יותנה בתחילת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הגן הלאומי מגדל צדק, בהיקף של כ-200 דונם לפחות.
- היתר בניה מעל 10,000 יח"ד (בכל המתחמים: A,C,D,F) יותנה בסיום ביצוע עבודות פיתוח בתחום הגן הלאומי, עפ"י פרק ס"ק 3.1 לעיל, או במתחם שווה ערך בשטחו.
4. שלביות בניה במתחמים
שלב א' – 500 יח"ד הראשונות ייבנו במתחם A – ר/265 א' ויהיו צמודות דופן ככל הניתן, לישוב הקיים.
- שלב ב' – 1,000 יח"ד נוספות ייבנו במתחם A – ר/265 א' או במתחם C – ר/250 א'.
- שלב ג' – יתרת יח"ד ייבנו במתחם A – ר/265 א' או במתחם C – ר/250 א' לחילופין. במידה ובוצע הכביש העורקי הראשי, תתאפשר בניית יח"ד בצמוד לכביש מצפון ומדרום. מעבר משלב לשלב יהיה באישור מהנדס העיר.

פרק י – תנאים להיתר בניה, הקמה ואיכלוס

1.היתר בניה

- 1.1 תנאי להיתר בניה ראשון – קבלת אישור משרד הבטחון לפינוי כל שטח האש הפעיל בתחום התכנית וביצוע סריקת נפלים. (קיימת התחייבות של משרד הבטחון לפינוי השטח וביצוע סריקת נפלים בתוך 3 חודשים ממועד מסירת הודעה על כוונה להוצאת היתר בתחום התכנית).
- 1.2 תנאים להיתר בניה בנושא תחבורה, תשתיות, רציפות הפיתוח ושלביות בנושא בניה ופיתוח הגן הלאומי, ראה פרק ט' לעיל.
- 1.3 תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח לשכונה, ערוכה ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי, בקני"מ 1:500 - ובהתאם לפרק יא' סעיף 1.1.
- 1.4 תנאי לדיון בתכנית הבינוי בוועדה המקומית יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לדוחות ביצוע המייחסים לדרישות הבאות:
א. תחילת ביצוע תחנת שאיבה ז' כולל קווים מאספים וחיבור למערכת.
ב. גמר שדרוג תחנת שאיבה ג' וקווים פנימיים נדרשים.
ג. סיום ביצוע קו מאסף דרומי לביוב כולו לרבות מעבר קו (פתיחת תחנת שאיבה ג' לתחנת ביוב ראשית במקום תחנת שאיבה ד') מתחת לכבישים 6 ו-444.
ד. מתן תוקף לתכנית לבריכת המים המופקדת בתכנית רנ/300/א, הצגת מסמך להספקת מים ל- 3000 יח"ד ואישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת לבריכה.
- 1.5 תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח וגינון ערוכה ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי. התכנית תהיה בסמכות הוועדה המקומית (עפ"י המפורט בפרק יא').
- 1.6 הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פיתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
- 1.7 הוצאת היתר בניה לקיוסקים הצמודים לבתי הספר תחייב הצגת תכנית עיצוב המשתלבת בעיצוב בתי הספר מבחינת חומרים, גדרות, שילוט, פריקה וטעינה וכו'.
- 1.8 הוצאת היתר בניה לחניון תת קרקעי תחייב הגשת תכנית אוורור החניונים התת-קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים ליחידה המקומית לאיכות סביבה.
- 1.9 היתר הבניה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה.
- 1.10 תנאי להיתר בניה למגרשים הגובלים בטיילת או לחלופין 60% היתרי בניה בשכונה מחייבים הגשת תכנית פיתוח לטיילת בקני"מ 1:250 כמפורט בפרק ח' סעיף 1.15.
- 1.11 הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בהקמת מבני ציבור שידרשו על פי הצרכים שיהיו בפועל מעת לעת.
- 1.12 תנאי להיתר בניה לתחנות השאיבה הוא אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 1.13 היתרי הבניה של בניינים חדשים בהם מעל ל- 50 יח"ד יכללו תנאים שיחייבו הקמת חדר או עמותת ניהול ואחזקה להבטחת פעולה שוטפת לאורך חיי המבנה. התנאים יקבעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר. החברה תהיה אחראית גם על הניהול והאחזקה של השטחים הפרטיים הפתוחים.
- 1.14 קבלת אישור המשרד לאיכ"ס לאור מסמך ניטור השפעת המחצבות שיועבר לבדיקתו של המשרד לאיכ"ס, מדרום לגבול שטח בינוי המותנה בניטור (בהתאם לפרק ח' סעיף 3).
- 1.15 הפתרונות האקוסטיים במגרשים שלאורך דרך מס' 10 יהיו חלק מהיתרי הבניה במגרשים הנ"ל.
- 1.16 תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, עבור מבנים אשר גובהם 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים בשטח התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 1.17 תנאי להיתר בניה - סיום הקמת תחנת שאיבה ז' והקווים המחוברים למערכת.
- 1.18 תנאי להיתר בניה - הקמת בריכות מי השתיה במתחם E.
- 1.19 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה ביצוע תחשיב להערכת הכמויות החזויות לעודפי העפר ולפסולת בניין וההסדרים המוצעים לטיפול, והצגתו למשרד להגנת הסביבה.
- 1.20 תנאים להיתרים לעבודות עפר מפורטים בסעיף 2 לעיל.

כניסה לעבודות:

2.1

- א. לפני כניסה לעבודות יסומנו קווי הדיקור המתוכננים, ויערך סיור עם אדריכל הנוף לאישור התוואי ולסימון ערכי טבע, עצים ושטחי שימור אליהם לא תותר כניסת כלי עבודה.
- ב. הקבלן המבצע יונחה ע"י אדריכל הנוף לגבי אזורים מהם יש לאסוף אדמת חישוף לכיסוי חוזר, בולדרים וכל מצאי מיוחד לשימוש השיקום הנופי.
- ג. בזמן ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח, על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, במטרה לשלב אותם בעבודות הפיתוח.
- ד. הפיקוח על עבודות העפר יתבצע ע"י רשות הטבע והגנים הלאומיים ע"ח יזם התכנית.
- ה. תנאי לקבלת היתר לעבודות עפר עריכת סקר ואישור של רט"ג להעתקת גיאופיזים.

שיקום מדרונות:

2.2

- א. תכנית הפיתוח של הדרך תכלול תכנית שיקום נופי של המדרונות, כולל מילוי חציבה בצידי הדרך. השטחים שיינזקו, ישוקמו בקרקע וצמחיה בעלי אופי מקומי, דוגמת החורש הטבעי והחורשות הנטועות הקיימות. באחריות יזם התכנית ובפיקוח אדריכל הנוף של התכנית לבצע שיקום נופי-צמחי מלא לשפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודה. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש.
- ב. מדרון חצוב שיותר גלוי לאחר הבנייה ישוקם. שיקומו ייעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ג. לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש, לפני תחילת העבודה בשטח יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל, בניית הקיר או הגדר תהווה תנאי למתן היתר בנייה לביצוע עבודות עפר.

עודפי עפר:

2.3

- א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- ב. עודפי חפירה של קרקע טבעית, שלא נמצא להם שימוש יש לפנותם לאתר מורשה.
- ג. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמנית של עודפי עפר ומתחמים לאתרי טיפול בעודפי עפר לצורך גריסה.
- ד. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.
- ה. תנאי לקבלת היתר בנייה ו/או היתר חפירה ו/או היתר לעבודות תשתית הכוללת חפירה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפים, למהנדס העיר.
- ו. אתר מורשה מועדף על פי תכנית זו יהיה מחצבות ראש העין. פסולת עודפי העפר תפונה לשיקום המחצבות, אשר יאושרו לצורך העניין, על פי תכנית הגן הלאומי לקליטת פסולת עודפי העפר.

פסולת בנייה:

2.4

- א. פסולת הבנייה הניתנת למיחזור או שימוש חוזר תופרד במקום ותפונה בהתאם ליעדים המתאימים.
- ב. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בנייה.
- ג. אתרי הטיפול ימוקמו על פי התקדמות ביצוע התכנית ועם סיום פעילותם יפנו ופני השטח יהיו פנויים מכל פסולת.
- ד. באתרי הטיפול תתאפשר גריסה של פסולת בנייה לצורך שימוש חוזר או מחזור.
- ה. פסולת הבנייה תופנה לאתר מורשה לטיפול או סילוק פסולת בנייה. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.
- ו. תנאי לקבלת היתר בנייה או היתר לעבודת תשתית הכוללת פסולת בנייה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת הבנייה.
- ז. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עמידה בתנאי נוהל הטיפול והטמנה של עודפי עפר ופסולת בנייה של עריית ראש העין אשר ייקבע ע"י עריית ראש העין בתאום ועפ"י המשרד להגנ"ס.

ציוד, אתרי עבודה:

2.5

- א. שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם. כמו כן יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.
- ב. יש להציב שירותים כימיים באתר. השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
- ג. כל ציוד הבנייה לצורך עבודות בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
- ד. הגרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים הקיימים ולמנגם מבחינה אקוסטית על פי דרישת היחידה הסביבתית העירונית.

הנחיות סביבתיות:

2.9

- א. עבודות הבניה תבוצענה בהתאם להגדרות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ובאחריות עיריית ראש העין.

עצים:

2.10

- א. תנאי להיתר לעבודות עפר: אישור פקיד היערות על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.

3. **ביוב**

תנאי להיתר בניה יהיה גמר ביצוע ההתחברות לפתרון קצה לקליטת שפכים עפ"י תכנית האב לביוב.

4. **תנאים לאיכלוס**

תנאי לאיכלוס המגרשים הגובלים בטיילת ואו איכלוס 60% מיח"ד בשכונה יהיה ביצוע בפועל של הטיילת הנופית.

5. **תנאים לשווק**

תנאי לשיווק יח"ד בתכנית זו יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות על קידום ביצוע פרויקטים השונים בתחום הביוב והמים.

פרק יא' – הוראות אדריכליות

1. הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח

1.1

תוכן "תכנית עיצוב אדריכלי לשכונה" באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. הנחיות פיתוח וריהוט הרחוב אחידים לכל השכונה, הנחיות לפרטי העיצוב והשפה האדריכלית, לרבות חומרי גמר לחזיתות הבניינים, הנחיות ביחס למפלסי הבניינים, לגמר קירות תומכים, גדרות וכיו"ב, הכל בהתאם להנחיות תכנית האב. תכנית עיצוב אדריכלי כמפורט לעיל הינה תנאי לאישור, "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מגרש.

1.2

תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הגשת "תכנית בינוי ופיתוח למגרש" ואישורה ע"י הוועדה המקומית. "תכנית בינוי ופיתוח" תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500.

"תכנית בינוי ופיתוח" למגרש תכלול בין היתר:

- א. העמדת הבניינים – צורתם וגובהם.
- ב. מפלסי כניסות וגגות – לרבות מרפסות גג וכיו"ב.
- ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי ציפוי קשיחים בלבד וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב) – יפורטו חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקנ"מ 1: 250.
- ד. פיתוח שטח – גינות, גדרות, חניות – לרבות פרוט מפלסים, חומרים וכיו"ב וכן מיקום ופרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב.
- ה. חלוקת משנה – בקנ"מ 1: 500/1000 תהווה חלק מ"תכנית בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית ותהווה בסיס לרשום לפי חוק בתים משותפים. מרווחים בין בניינים בחלוקת משנה יהיו בכפוף להחלטת הוועדה המקומית.
- ו. יודגש כי היתרי בניה בשטח התכנית יינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי ש"תכנית בינוי ופיתוח למגרש" האמור לעיל תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ז. יותרו מספר מבנים למגרש בכפוף ל"תכנית בינוי ופיתוח" דלעיל.
- ח. במגרש שאושרה בו תכנית בינוי ופיתוח ויחולו שינויים מתכנית זו – יש להגיש לאישור תכנית בינוי ופיתוח חדשה.
- ט. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית. דודי השמש יהיו בפרופיל נמוך (מתחת לקולטים), או בקומות והמערכת תוסתר ע"י מעקה ו/או מסתור. הגגות יהיו שטוחים או מקומרים.
- י. נספח בינוי - מנחה באשר לעיצוב הבניינים, חתכים ודירוגם. הנספח מחייב לעניין מספר הקומות.
- יא. הפיתוח במרווח הקדמי כולל התחברות לאזורים הציבוריים.
- יב. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ותכנית נטיעות.
- יג. במגרשי המגורים תכלול תכנית בינוי ופיתוח גם את פירוט דרכים לשמירה על פרטיות בדירות מגורים בקומות הראשונות, באזורים בהם מתאפשרת הצצה, כגון: העלאת מפלס ה- 0.00, טיפול בחזיתות ותוספת אמצעי הסתרה.
- יד. פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי על פי הנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
- טו. התייחסות לאזורור וחימום טבעי של הבניינים.
- טז. פתרונות להתאמת המבנה לשימוש נכים ועגלות.
- יז. הנחיות בעניין חתך הרחוב ואופי השימוש בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים הפתוחים.
- יח. בכל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.

מתחמי המגורים יעוצבו באופן שונה זה מזה. יושם דגש על התאמת טיפוס המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, לאורך גנים מרכזיים וכיוצא ב. תשומת לב מיוחדת תינתן לעיצוב חזית המבנים שלאורך הטיילת.

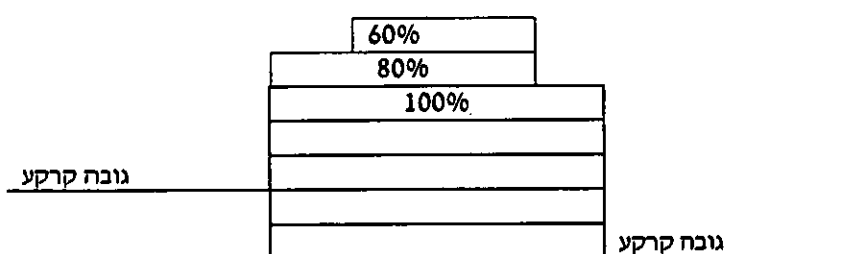
2.1 **דרישות ארכיטקטוניות למבני מגורים:**

במגורים מסוג ג' למינימום 80% מיחידות הדירוג יהיו 3 כיווני אוויר.

2.2

מבני המגורים ידורגו לפחות ב- 2 הקומות העליונות שלהם. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 60% מתכסית הבניין, ותכסית הקומה הלאפי אחרונה תהיה מקסימום 80% מתכסית הבניין:

2.3



במורדות בהם שיפוע גבוה מ- 15% כיוון שיפוע הדירוג יהיה לפי כיוון המורד.

תיאסר קומת עמודים מפולשת.

2.4

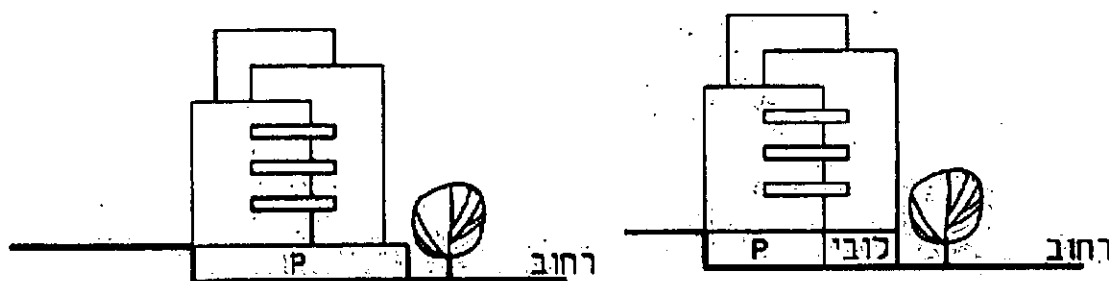
דירוג מבנים וקירות מסביב למבנים:

2.5

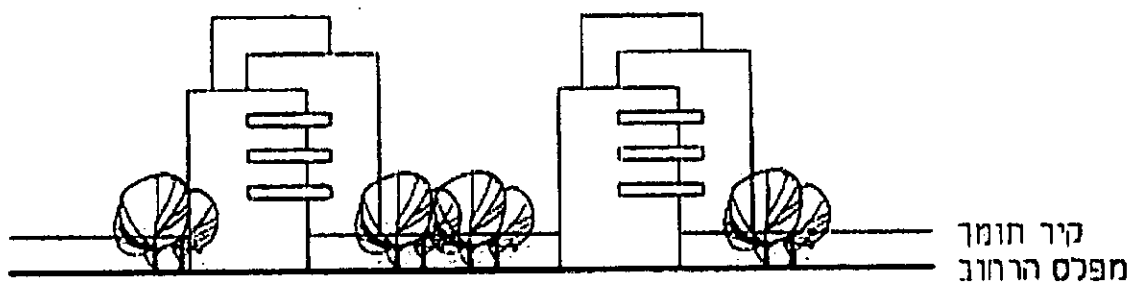
2.5.1 מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים. לא ייבנו מבנים בנסיגה מקיר תומך. בין המבנים יעוצב הפרש הגובה בטרסות צמחיה בגובה מקסימלי של 1.2 מ'. במקרה בו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כחלק מהמבנה ומאותם חומרים. במקרים מיוחדים בהם קיימים הפרשי גובה גדולים בין הכבישים לבין מגרשי המגורים, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות הוראות סעיף זה.

חתך מבנה אסור:
חזית המבנה לרחוב היא של החניון, והחניון בולט מהמבנה.

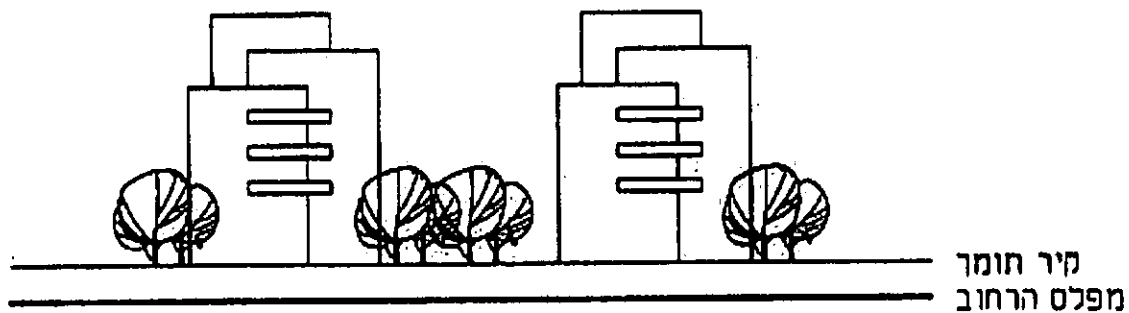
2.5.2 **חתך מבנה מותר:**
חזית המבנה לרחוב בגובה הרחוב, היא בעיקר לובי ודירות. החניון אינו בולט החוצה מהמבנה.



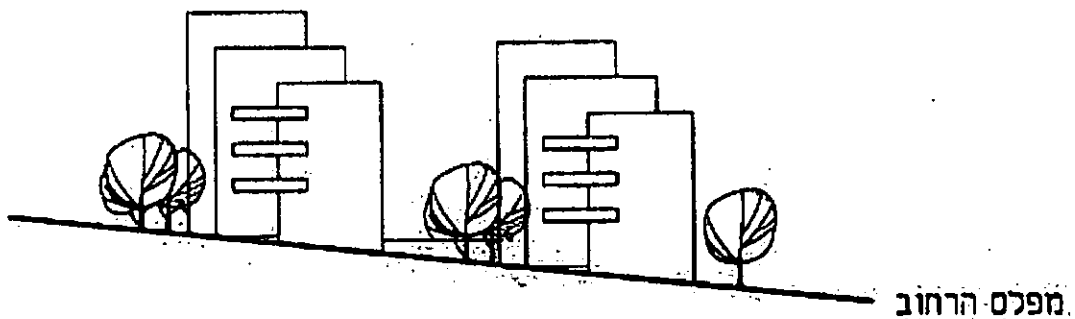
2.5.3 חזית מבנה מותרת: מבנים שאינם בנסיגה מקיר תומך.



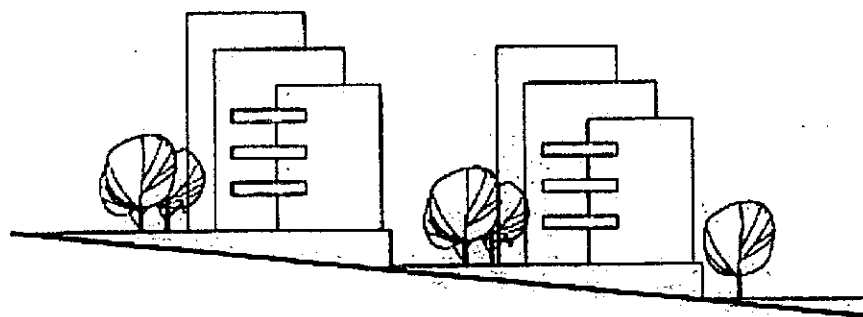
2.5.4 חזית מבנה אסורה: מבנים בנסיגה מקיר תומך.



2.5.5 חתך רחוב מותר: המבנים מגיעים לקרקע ולגובה הרחוב לפחות בחלקם.



2.5.6 חתך רחוב אסור: ישור הקרקע ע"י במות מלאכותיות - הדגשת הפרשי המפלסים (ע"י קירות תומכים).



מפלס הרחוב

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 2.6 | לובי הכניסה יהיה מזוגג וסגור. | |
| 2.7 | מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. | |
| 2.8 | מרווח הבניה הפנימי מיועד למטרות גינון, מתקני משחק לילדים, בריכות שחיה וכיוצא בזה. חניה עילית אסורה. | |
| 2.9 | מרפסות: | |
| 2.9.1 | באזור המגורים לאורך הטיילת תורשה בניית מרפסת בגובה 4 מ' לפחות ממפלס קומת הקרקע, בחריגה מקו בניין. | |
| 2.9.2 | רצוי לחבר מבנים במרפסות פתוחות. | |
| 3.1 | הכניסה לבית הספר תתוכנן ככיכר ציבורית, דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים. | 3. מבני ציבור |
| 3.2 | בתי הספר יתוכננו כבתי ספר קהילתיים, שניתן לקיים בהם פעילות בשעות אחר הצהריים. המתנ"סים ישולבו בבתי הספר באופן המאפשר שימוש משולב במתקנים. | |
| 3.3 | מבני ציבור שאינם בתי ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר. | |
| 3.4 | יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים כגון מגרש משותף לבית כנסת וגן ילדים. | |
| 3.5 | יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור ושילובם בצמחייה ובפיתוח הגן. | |
| 3.6 | מגרש חניה במגרשים המיועדים למבני ציבור בו מתוכננים מעל ל- 40 מקומות חנייה יהיה תת קרקעי. שטח חניה על-קרקעי יהיה מגוון ונסתר. שיפוע מגרש מס' 705 לאחר הפיתוח לא יעלה על 20%. | |
| 4.1 | גובה מסד של בניין יעוצב כהמשך חזית הבניין. | 4. עיצוב בניינים |
| 4.2 | הכניסות לבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, מס' הבית ושילוט מתאים. | |
| 4.3 | השימוש בתריסי פלסטיק יותר בתנאי שמירה על תקן מחמיר לאיכות תריסים - תקן ישראלי מס' 1509 או כפי שיתעדכן מעת לעת. | |
| 4.4 | כל צנרת בבניין, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. | |
| 4.5 | מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ובכל מקרה לא יהיו בחזית קידמית. | |
| 4.6 | מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין. | |
| 4.7 | קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג. | |

גגות:	4.8
הגגות יהיו שטוחים או מקומרים.	4.8.1
חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר, ריצוף או נטיעת צמחיה.	4.8.2
במבני הציבור יורשו גם גגות משופעים מרעפים או מתכת.	4.8.3
תמריץ להתקנת גגות ירוקים:	4.8.4
התקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של 25% משטח הגג, לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי הנחיותיו מאפשרת תוספת 2% זכויות בניה משטח המגרש (שטח עיקרי).	
לפני קבלת טופס 4, על הקבלן להוכיח כי התקין מערכת הכוללת בית גידול, איטום והשקייה המאפשרת קיום ארוך של צמחיה משמעותית על הגג.	
מרתפים:	4.9
ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש עד קו 0 ובכל מקרה לא יותר מ 70% משטח המגרש.	4.9.1
פני השטח העיליים של בית הגידול או המרתף יהיו בגובה מפלס הקרקע המתוכננת בסביבתו, לפי תכנית הפיתוח.	4.9.2
בגלל תנאי טופוגרפיה גובה מרתף יכול לעלות על 2.5 מ' ולשמש כשטח שירות.	4.9.3
חומרי גמר:	4.10
מבני מגורים ומבני ציבור: לפחות 30% משטח החזיתות (ללא הפתחים) יהיו מאבן. שאר החזית תהיה חומרים עמידים לאורך זמן ורחיצים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.	4.10.1
מבנה משולב מגורים ומסחר: 60% משטח החזיתות (ללא הפתחים) יהיו מאבן. יתר החזית תהיה חומרים עמידים לאורך זמן ורחיצים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.	4.10.2
יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.	4.10.3
השילוט יהיה בהתאם לפרטים שיוגשו במסגרת תכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.	4.11
חלונות הפונים לחוץ בממ"דים יכללו כנף פלדה נגד רסיסים, הנגררת אל תוך כיס פנימי בקיר החוץ.	4.12

5. אקוסטיקה

הפתרונות האקוסטיים יבוצעו בד בבד עם פיתוח יח"ד במתחם זה.

חזיתות הפונות אל הכביש העורקי ימוגנו על ידי תכנון פונקציונאלי - אקוסטי דירתי הכולל התקנת מזגנים וחלונות אקוסטיים בעלי רמת הפחתת רעש של 30 db (A) לפחות, כך שמפלס הרעש בתוך חדרים שיטופלו טיפול אקוסטי לא יעלה על 40 db (A) בשעת השיא של הרעש ובחלונות סגורים. מיגון חצרות של דירות קרקע ושטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באמצעות קיר הגדר בגבולות החצרות ולאורך מרווחים בין הבניינים כקיר מיגון אקוסטי.

פרק יב' - שונות

1. היטל השבחה	יוטל וייגבה על ידי הועדה המקומית בהתאם לחוק.	
2. סמכויות מיוחדות	2.1	הועדה המקומית רשאית לקבוע בתעודת היתר לתכנית ו/או בהיתר השימוש בקרקע או בבניין, את התנאים הדרושים לדעתה למניעת מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, פסולת או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב הפעולות או השימוש וכן תנאים להבטחת סילוק פסולת מכל סוג שהוא.
	2.2	הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש מבעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משביע רצון על ידי תיקון וניקוי ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שיידרש. כל בעל רכוש יוציא אל הפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שנקבע בצו. במקרה של אי מילוי אחר הוראות הצו על ידי הבעל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום הוצאות.

- 2.3** בסמכות הועדה המקומית לסרב להוצאת היתרי-בנייה, להתנות היתרים או להתנות איכלוס המבנים בקיום התנאים הבאים:
- פיתוח הקרקע וסביבתה על ידי עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הסדרי תנועה, תשתיות וכדי לשביעות רצונו של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.
 - נעשו העבודות ומולאו התנאים בעניין: בטחון אזרחי, כיבוי אש, בטיחות, בריאות הציבור, מניעת מפגעים, איכות הסביבה.
 - נעשו העבודות הציבוריות ונבנו המתקנים והמוסדות הציבוריים לשירות האוכלוסייה המתווספת.
 - המגרש בגינו מבוקש היתר תואם ומחולק בהתאם להוראותיה של תכנית זו. לא יוצא היתר בנייה למבנה החורג מהנחיות תכנית זו.

- 3. קירבה לשטח אש** יזם התכנית מתחייב להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות נמצאות בקרבת שטח אש פעיל. הדבר יעשה באמצעות:
- רישום הערת אזהרה תקנונית בהתאם לתקנה 27 בתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בקרבת שטח אש פעיל.
 - ציון הנושא במכרזים לקבלנים המקימים את יחידות הדיור תוך חיוב הקבלנים להביא את העניין לידיעת רוכשי הדירות בחוזי הרכישה.
 - ציון בהיתרי הבניה.

- 4. שטח עתיקות** כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

- 5. ביצוע התכנית** משך הזמן המשוער לביצוע התכנית יהיה 20 שנים ממתן תוקף לתכנית.

פרק יג' – חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

קודית הממשלה
רן מנחם בגין 125

חתימת עורך התכנית:

נעמה מליס
אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

אישורי הועדות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה ממשית לתכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וניתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים.
דוד אמגדי
מנהל משרד הבינוי והשיכון
אדריכל המחוז
תאריך: 20.11.12