

4257

תכנית מס' שה/13/9/69 א

מבוא 2009

משרד הפנים
מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
3. 09. 2014

הוראות התוכנית	נתקבל תיק מס'
תוכנית מס':	שה/13/9/69 א
שם תוכנית:	שכונת כרמים שינוי לתכנית שה/13/9/69

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שהם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה חוק התכנון והבניה - 1965 מחוז מרכז - מחוז המרכז
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שהם תכנית מתאר/מפורטת מס' שה/13/9/69 אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 20120006 מיום 24/3/2012 החליטה להמליץ על אישורה בפני הועדה המחוזית.</p> <p>..... י"ר הועדה</p> <p>..... מהנדס הועדה</p>	<p>הועדה המחוזית החליטה ביום: שה/13/9/69 א</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>..... יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>..... תאריך</p>
	<p>אדרי יעקב ירקוני - מהנדס הועדה המקומית גיל ליבנה - יו"ר הועדה המקומית</p>
	<p>אדרי דניאלה פוסק - מתכנתת המחוז רות יוסף - הממונה על המחוז</p>

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מציעה בינוי חדש של השטח ושינוי התכנית המאושרת כדקלמן:
- א. התכנית מעמידה את מס' יחידות הדיור על 698.
 - ב. התכנית קובעת שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי היעודים השונים.
 - ג. התכנית מסדירה את המצב התכנוני ופריסת המגרשים סביב שצ"פ מרכזי בלב השכונה.
 - ד. התכנית משנה בינוי ועיצוב באיזורי המגורים.
 - ה. התכנית מסדירה את מערך הדרכים בשכונה.
 - ו. התכנית מוסיפה קומה באיזור מגורים ב'.
 - ז. התכנית מגדילה תקן החניה ל-2 מכונניות ליח"ד, קובעת חובת חניה תת-קרקעית באיזורי מגורים ב' ו-ג' ומסדירה את שטחי השירות הדרושים לכך.
 - ח. הקטנת קו בנין לכביש 444 מ-80 מ' ל-60 מ' עבור דרך משולבת.
 - ט. אימוץ תקן בניה ירוקה 5281 באזורי מגורים ב' ו-ג'.
 - י. תוספת שטחי שירות עבור ממ"דים היות שבתכנית המאושרת לא נכללו שטחי שירות עבור הממ"דים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' שה/13/9/69 א

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1 יפורסם ברשומות
שכונת כרמים שינוי לתכנית שה/13/9/69	שם התוכנית		
שה/13/9/69 א	מספר התוכנית		
176.134 דונם		שטח התוכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3
6	מספר מהדורה בשלב		
25.8.2014	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מחוזית 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> ל.ר. 	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> לא 	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שהם
		קואורדינטה	195490 - X
		קואורדינטה	657310 - Y
1.5.2	תיאור מקום	בצפון מזרח שטח ישוב המועצה המקומית שהם	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שהם
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	שהם כרמים שדי עמק איילון ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

כתובת	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/ כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	63-68, 86	-	חלק	מוסדר	4616
	68, 77, 98 29-31, 44, 52-66	67, 78-94	חלק	מוסדר	4617
	3, 29	34	חלק	מוסדר	6848
	79, 88	-	חלק	מוסדר	6846
	49	-	חלק	מוסדר	6849

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
כל מגרשי התכנית	שה/13/9/69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חבל מודיעין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.4.1994	4211	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	פירוט/שינוי	גז/במ/10/69
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	בכפיפות	תמא/2/4
31.12.2002	5143	הקטנת מסי יח' הדיור בשכונה	שינוי	שה/13/9/69

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	רח' צבי 12 רמת גן 52504		פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	שמואל רוח	אדריכל	עורך ראשי
office@aditd.co.il	03-9623818	054-4886912	03-9623817	לזרוב 17א' ראשלייצ		עדי מדידות והנדסה	564	51242642	דב סטולרו	מודד	מודד
aviram@dgsh.co.il	03-7554433	054-2008889	03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש הנדסה	36538	54859434	אבירם אגאי	אינגינר	יועץ תנועה
ect@netvision.net.il		050-4272006		רח' בית שמואי 8, תל אביב		אי.אי.טי			גיל הרסון	אינגינר	יועץ כיוב

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הצעת בינוי חדש של השטח ושינוי התכנית המאושרת כדלקמן:

- א. התכנית מפחיתה את מס' יחידות הדיור מ-720 יח"ד ל-698 יח"ד.
- ב. התכנית קובעת כי 20% מיחי הדיור תהיינה קטנות בהתאם להנחיות מנכ"ל משרד הפנים (כמפורט בחוזר מנכ"ל ז' באייר התשע"א, 11 במאי 2011) ומבלי לשנות הבינוי הקיים לרבות בהיבטים של גובה בנינים.
- ג. התכנית קובעת את סה"כ השטח העיקרי למגורים 84616 מ"ר ואת סה"כ שטחי השירות למגורים מעל הכניסה הקובעת 27764 מ"ר.
- התכנית משנה שטחי שירות תת קרקעיים בשטח לבניני ציבור.
- ד. התכנית מסדירה את המצב התכנוני ופריסת המגרשים סביב שצ"פ מרכזי בלב השכונה.
- ה. התכנית משנה בינוי ועיצוב באיזורי המגורים.
- ו. התכנית מסדירה את מערך הדרכים בשכונה.
- ז. הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
- ח. שינוי בקווי בנין ובבינוי בכל אזורי הבניה למגורים, תוספת קומה באזור מגורים ב' ושינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- ט. הגדלת תקן החניה למגורים לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 סעיף 2ב', קביעת חניה תת-קרקעית באזור מגורים ב' ו-ג' והוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לשם בניית מרתפי החניה.
- י. תוספת שטחי שירות עבור ממ"דים בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
- יא. הקטנת קו בנין לכביש 444 מ-80 מ' ל-60 מ' עבור דרך משולבת. לא תותר הקלה נוספת.
- יב. אימוץ תקן בניה ירוקה 5281 (על עדכוניו) באיזורי מגורים ב' ו-ג'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. **באיזור מגורים א':** קביעת מס' יחידות הדיור ל-38 (במקום 42 במצב הקיים) שטח מגרש מינימלי יהיה 250 מ"ר. שינוי בחלוקת שטחי הבניה כך ששטח עיקרי ליח"ד יהיה 180 מ"ר (במקום 135 מ"ר במצב הקיים).
2. **באיזור מגורים ב':** קביעת מס' יחידות הדיור ל-253 (במקום 105 במצב הקיים), תוספת קומה ושינוי בחלוקת שטחי הבניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להלן. קביעת חובת חניה במרתף (2 מקומות חניה לכל יח"ד).
3. **באיזור מגורים ג':**
 - (1) הפחתת מס' המגרשים ומס' יחידות ל-407 (במקום 573 במצב הקיים).
 - (2) קביעת חובת חניה במרתף (2 מקומות חניה לכל יח"ד).
4. הסדרת מערכת הדרכים והסדרי החניה בכל תחום התכנית.
5. הסדרה של שטחי הציבור הפתוחים כפארק מרכזי בלב השכונה ופס ירק בכניסה לשכונה, לאורך שדי עמק איילון.
6. הסדרת שטחי הבניה המותרים בתכנית, בהתאם לאזורי המגורים.
7. הוראות בדבר תקן בניה ירוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 176.134 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
	84,616		- 1064	85,680	מ"ר	מגורים
	698		- 22	720	מס' יח"ד	
	15,948		-	15,948	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני הטבלה בסעיף 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה בסעיף 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				638-601	מגורים א'
				504-501	מגורים ב'
				412-401	מגורים ג'
				302, 301	מבנים ומוסדות ציבור
				206-201	שטח ציבורי פתוח
				115-101	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	שטח במ"ר	יעוד	אחוז	שטח במ"ר	יעוד
46.30	81,555	מגורים	46.41	81,738	מגורים
9.32	16,414	בנייני ציבור	7.95	14,011	בנייני ציבור
23.70	41,740	ציבורי פתוח	24.23	42,670	ציבורי פתוח
20.68	36,425	דרכים	21.41	37,715	דרכים
100	176,134	סה"כ	100	176,134	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים צמודי קרקע.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

1. לפני הוצאת היתרי בניה תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית פיתוח למתחם כולו שתכלול העמדת הבניינים, הסדרי חנייה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. כמו כן ייקבע מפלס ה-0.0 של הבניינים.
2. מס' יח"ד והוראות כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.

ב. גובה המבנים ומספר הקומות

1. גובה מבנה עם גג רעפים יהיה עד 9.5 מ' (רום גג הרעפים) ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
2. מספר הקומות: יותרו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (+ חדרים בחלל הגג) + קומת מרתף.

ג. גגות

1. לפחות 70% משטח הגג יהיה מקורה ברעפים.
 2. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50%. שיפוע הגג יתחיל ממפלס תקרת הקומה העליונה ועוד 80 ס"מ מקסימום ליצירת כרכוב גג.
 3. תותר יציאה לגג ובניה בחלל הגג.
 4. הבניה תשולב גיאומטרית בחלל הגג ולא תימנה במס' הקומות.
 5. בגג שקיימת אליו יציאה, ניתן להקים פרגולה עפ"י תקנות התו"ב.
 6. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים.
 7. הקולטים ישולבו בגיאומטריה של מישור הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
 8. במגרשים לבניה בקיר משותף בחזית הבניין הפונה לכביש או למגרש ציבורי - יש לתכנן התאמה בין שני חלקי החזית המשותפת (באישור מהנדס הועדה המקומית).
- להיתר יש להציג את קונטור כל הבנין (על שני חלקיו) בכל תכנית, חתך וחזית, לרבות חמרי גמר.

ד. מרתפים

1. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות וישמשו לחניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכוניות.
2. גובה מרתף יהיה 2.20 מ' נטו.
3. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.
4. חלונות המרתף יהיו בגובה של 40 ס"מ, צמודים לתקרה.
5. תותר בניית "חצר אנגלית" עפ"י תקנות התכנון והבניה.
6. לא תותר התקנת קבועות סניטריות במרתף (אלא אם יחושבו במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה).

ה. מקלטים

ממ"ד/מקלט ימנו במניין שטחי השרות בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבניה.

ו. עיצוב אדריכלי

1. לא תותר חצר משק בחזיתות המגרש הפונה/ות לרחוב.
2. מסתור לתליית כביסה ומיקום מזגנים ובלוני גז יוצגו כתנאי להיתר.
3. חמרי הגמר יהיו מחמרים עמידים, כגון אבן או טיח וכו'.
4. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.
5. פתרון אצירת האשפה יהיה בגומחה בגדר החזיתות.

ז. חניה

תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מכוניות לכל יחידה, בתחום המגרש. החניה תהיה עילית או תת-קרקעית.

ח. פרגולות

יותר פרגולות לפי תקנות התו"ב (חישוב שטחים בתכניות והיתרים).

ט. מוסך חניה

1. קירוי (גג) בשטח של עד 30 מ"ר. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0. שטח זה לא ייחשב במנין שטחי הבניה.
2. מבנה סגור - במקרה כזה יחושב השטח כשטח שירות ויעמוד בקוי בנין.

4.2	מגורים ב'
-----	-----------

4.2.1	שימושים
-------	---------

מגורים צמודי קרקע מדורגים עד 3 קומות.

4.2.2	הוראות
-------	--------

א. הוראות בניוי

לפני הוצאת היתרי בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח למתחם כולו שתכלול העמדת הבניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חדרי אשפה, חמרי בנין וחמרי גמר. כמו כן ייקבע מפלס ה-0.0 של הבניינים. מס' יח"ד והוראות כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.

ב. גובה המבנים ומס' הקומות

1. גובה מבנה יהיה עד 12.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
2. מספר הקומות: יותרו עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת (+ חדרי יציאה לגג) + קומת מרתף ובהתאם לנספח הבינוי, למעט בשורת המבנים המזרחית בה יותרו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת (+ חדרי יציאה לגג).

ג. גגות

1. הגגות יהיו שטוחים.
2. תותר יציאה לגג כחלק משטחי הבניה המותרים.
3. היציאה לגג לא תימנה במס' הקומות.
4. בגג שקיימת אליו יציאה, ניתן להקים פרגולה עפ"י תקנות התו"ב.
5. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים.

ד. מרתפים

1. שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות וישמשו לחניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכונות. שטחי המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד גבול המגרש גם כשהמרתף כולל שימושים מעורבים של שטחי שירות מעבר לחניה תת-קרקעית.
3. גובה מרתף יהיה 2.20 מ' נטו (ניתן לאשר תוספת של עד 50 ס"מ למערכות טכניות).

ניתן להצמיד עד 50 מ"ר לכל דירה בקומת הקרקע בתנאים הבאים:

4. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד.

5. חלונות המרתף יהיו בגובה של 40 ס"מ, צמודים לתקרה.
6. תותר בניית "חצר אנגלית" בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
7. לא תותר התקנת קבועות סניטריות במרתף (אלא אם יחושבו במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה).

ה. מקלטים

ממ"ד/מקלט ימנו במניין שטחי השירות בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבניה.

ו. עיצוב אדריכלי

1. לא תותר חצר משק בחזיתות המגרש הפונות לרחוב.
2. מסתור לתליית כביסה ומיקום מזגנים ובלוני גז יוצגו כתנאי להיתר.
3. חדרי האשפה יעוצבו כך שיהיו חלק מהמבנה. יותר שימוש בגגותיהם למרפסות גג לדירות הגבולות.
4. בצמודי הקרקע במזרח יהיה פתרון האשפה כבאיזור מגורים אי'.
5. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.

ז. חניה

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מכוניות לכל יח"ד בתחום המגרש.
2. החניה תהיה כולה תת-קרקעית. בסמכות הועדה המקומית לאשר עד 30% ממקומות החניה כחניה עילית.
3. המרתף יכול לבלוט מעבר לקוי הבנין ועד לגבולות המגרש.
4. בשורת הבנינים צמודי הקרקע בצד המזרחי תותר חניה עילית במסגרת 30% החניות העיליות המותרות.

ח. פרגולות (מצללות)

יותר פרגולות לפי תקנות התו"ב.

ט. קווי בנין

1. קו בנין מינימלי לדרך לשטח ציבורי פתוח או לשביל פנימי. 3.0 מ' למבנה ו-1 מ' לחדר מדרגות מבואה ומעלית.
2. במקרה של בניית מבנים נפרדים יישמר ביניהם מרווח מינימלי של 6 מ'.
3. חניונים יותרו בקו 0.
4. חדרי אשפה יותרו בקו 0.

י. איחוד מגרשים

ניתן לאחד מגרשים בסמכות הועדה המקומית.

יא. חדרי אשפה

חדרי אשפה ייבנו בנפרד מהמבנים או בצמוד אליהם. הבניה תהיה בבניה קשה עם ציפוי כדוגמת הבנינים.
שטחם לא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד ויותאם לדרישות המתאר של היחידה הסביבתית.
שטחם יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

4.3 מגורים ג'**4.3.1 שימושים**

מגורים.

4.3.2 הוראות**א. הוראות בינוי**

לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח למתחם כולו שתכלול העמדת הבנינים, הסדרי חניה. שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר. כמו כן ייקבע מפלס ה-0.0 של הבניינים. מסי יח"ד והוראות כמפורט בטבלה בסעיף 5.

ב. מספר הקומות

1. יותר מסי קומות כמופיע בנספח הבינוי ובטבלה בסעיף 5.
2. תיבנה קומת מרתף.

ג. גגות

1. הגגות יהיו שטוחים.
2. תותר יציאה לגג לא בניה בו מלבד מערכות טכניות תומכות.
3. היציאה לגג לא תימנה במסי הקומות.
5. בגג שקיימת אליו יציאה, ניתן להקים פרגולה עפ"י תקנות התו"ב.
6. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יהיו מוסתרים.

ד. מרתפים

1. שטחי המרתף ייכללו במניין שטחי השירות וישמשו לחניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכוונות.
2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש.

3. גובה מרתף יהיה 2.20 מ' נטו (ניתן לאשר תוספת של עד 50 ס"מ למערכות טכניות).
4. המרתף יהיה משופע בהתאם לרחוב כך שלא יוצרו בגבל המגרש קירות/גדרות בגובה העולה על 2.0 מ'.

ה. מקלטים

1. ייבנה ממ"ד לכל יח"ד בנפרד כחלק מהדירה.
2. שטח הממ"ד יימנה במנין שטחי השירות בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות בעת מתן היתר הבניה.

ו. עיצוב אדריכלי

1. מסתורי כביסה ומיקום מזגנים יוצגו כתנאי להיתר.
2. חמרי הגמר יהיו עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית. עד 80% מהבנין יהיה בציפוי קשיח.
3. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבנין למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין.

ז. חניה

1. החניה תהיה כולה תת קרקעית. בסמכות מהנדס/ת הועדה המקומית לאשר עד 10% ממקומות החניה כחניה עילית (במידה ושוכנע שלא ניתן לתכנן את כולה במרתף).
2. החניה תהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ולא תפחות מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.
3. המרתף יכול לבלוט מעבר לקווי הבנין ועד לגבול המגרש גם כשהמרתף כולל שימושים מעורבים של שטחי שירות מעבר לחניה תת-קרקעית.

ח. פרגולות (מצללות)

יותרו פרגולות לפי תקנות התו"ב (חישוב שטחים בתכניות והיתרים).

4.4 שטח לבניני ציבור

4.4.1 שימושים

מבני חינוך, תרבות, בריאות, ספורט, דת, קהילה ורווחה.

4.4.2 הוראות**א. הוראות בינוי**

לפני הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי לכל המגרש באישור מהנדס המועצה המקומית.

ב. עיצוב אדריכלי

חמרי גמר באישור מהנדס המועצה המקומית.

ג. חניה

החניה תהיה לפי התקן ביום הוצאת היתרי הבניה.

ד. פרגולות

1. שטח הפרגולה לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

2. יותרו פרגולות לפי תקנות התו"ב.

ה. מרתף

תותר הקמת מרתף שימש לחניה, איחסון מקלט וחדרי מכוונות.

שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השרות, ניתן לנייד שטחי שרות על קרקעיים לשטחים תת קרקעיים.

ניתן לאשר מרתף לקווי הבניין ועד לגבולות המגרש.

4.5 שטח ציבורי פתוח**4.5.1 שימושים**

א. שטח ציבורי פתוח ישמש לשבילים להולכי רגל ומסלולי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט גן ורחוב, פרגולות צל, גינון ונטיעות, פיתוח נופי, מגרשי משחקים, מתקני נופש וספורט, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז, חדרי אשפה, מתקנים הנדסיים ומיגונים אקוסטיים.

ב. בשצ"פ שבתחום קו הבנין של כביש 444 לא תותר כל בניה או חניה.

4.5.2 הוראות

א. עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

ב. יותר מעבר תת-קרקעי לחיבור חניוני מגורים גובלים.

ג. תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקנים עבור חברת חשמל ותקשורת ומבנים לחלוקת דואר.

ד. תותר הקמת מבנים ומתקנים למטרות ספורט בשטח של עד 5% משטח המגרש בשטח ציבורי פתוח ששטחו עולה על 15 דונם (בהתאם לתכנית שה/מק/11/69).

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הכשרת שטח לשימוש לחניה ציבורית לא מקורה במפלס הקרקע ובשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש (בהתאם לתכנית שה/מק/11/69).

4.6 דרכים

4.6.1 שימושים

דרכים, חניות, תשתיות ובכפוף לתכנית מאושרת.

4.6.2 הוראות

בכפוף לתכנית המאושרת שה/ 13 /9 /69

תוואי דרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

(1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

(2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מפוספס ירוק הם שטחים של דרכים משולבות.

(3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות.

(4) השטחים הצבועים בתשריט ברשת (אלכסונית) אדומה על רקע ירוק מיועדים לדרך בעתיד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת שטחים מצב מאושר לפי תכנית שה/13/9/69 (בתוספת שטחי שרות 13 מ"ר לכל יחידה בגין ממ"ד)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד								
			מעל לכניסה הקובעת		שירות	עיקרי						שטח ממ"ד (1)	שירות				עיקרי							
			שירות	עיקרי																				
מגורים א'	1001 א'- 1020 ב' 1022, 1021 א'	210-302	135 ליח"ד	8 ליח"ד	13 ליח"ד (1)	60 ליח"ד	-	216 ליח"ד (1)	1 למגרש	42 סה"כ	9,072 סה"כ (1)	2,520 סה"כ	214.4 ממוצע	3801-3811	סה"כ מגורים א'									
																13 ליח"ד (1)	8 ליח"ד	130 ליח"ד	1544-2800					
מגורים ב'	סה"כ מגורים ב'	2,264.7 ממוצע	13,650 סה"כ	840 סה"כ	1,365 סה"כ (1)	50 ליח"ד	-	201 ליח"ד (1)	6-12 למגרש	105 סה"כ	21,305 סה"כ (1)	5,250 סה"כ	3801-3811	סה"כ מגורים ב'										
															13 ליח"ד (1)	8 ליח"ד	130 ליח"ד	1544-2800						
מגורים ג'	סה"כ מגורים ג'	2,488	3,360	940	416	-	6,016	32	1,300	-	1,300	-	2,488	סה"כ מגורים ג'										
															3,135	940	416	6,016	32	1,300	-	1,300	-	3,135
															2,546	940	416	6,016	32	1,300	-	1,300	-	2,546
															2,687	940	403	6,016	31	1,300	-	1,300	-	2,687
															3,408	940	416	6,016	32	1,300	-	1,300	-	3,408
															3,516	940	416	6,016	32	1,300	-	1,300	-	3,516
															2,547	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,547
															2,640	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,640
															2,547	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,547
															2,962	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,962
															2,962	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,962
															2,547	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,547
															2,640	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,640
															2,547	1,175	442	7,317	34	1,500	-	1,500	-	2,547
															3,164	1,175	468	7,343	36	1,500	-	1,500	-	3,164
															5,487	2,350	962	14,412	74	2,700	-	2,700	-	5,487
															2,989 ממוצע	66,360 סה"כ	18,565 סה"כ (1)	116,374 סה"כ (1)	573 סה"כ	24,000 סה"כ	-	24,000 סה"כ (1)	-	2,989 ממוצע
סה"כ מגורים	סה"כ שטח למגורים	81,738	85,680 סה"כ מגורים	19,741	9,360	-	146,551 סה"כ מגורים (1)	720 סה"כ יח"ד	31,770 סה"כ מגורים	-	29,101 סה"כ שטחי שרות למגורים (1)	29,101	81,738 סה"כ שטח למגורים	סה"כ מגורים										
															720 סה"כ יח"ד	31,770 סה"כ מגורים	29,101 סה"כ שטחי שרות למגורים (1)							

קווי בנין (מטר) (1)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שירות	עיקרי	שטח מ"ד (1)	שירות	עיקרי			
5	5	5	5	1	3	13	50	-	-	27,648	6,900	-	-	4,800	15,948	14,011	5,901	שטח לבנייני ציבור
										174,199	38,670				101,628			סה"כ

הערות

- (1) הטבלה כוללת תוספת של 13 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד, בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) תיקון מיום 15.7.2007 בדבר שטח מינימלי למקלט 9 מ"ר נטו (13 מ"ר ברוטו).
- (2) ניתן להוסיף קירווי חניה עד 30 מ"ר ליח"ד צמודות קרקע.
- (3) תותר תוספת מחסן בשטח של 8 מ"ר (ליח"ד צמודת קרקע) כשטח שרות נוסף, במידה שלא ייבנה מרתף.

5.2 טבלת שטחים מצב מוצע לפי תכנית שה/13/9/69 א																		
יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר אחווי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי			
			שירות	עיקרי												שירות	עיקרי	אחורי
מגורים א'	601-638	250 מינימלי	180 ליח"ד	21 ליח"ד (3) (4) (5)*	60 ליח"ד	261 ליח"ד	97	50	9.5	2	1	4;5	0;3	0;3	5			
																798 סה"כ (3) (4) (5)*	6,840 סה"כ	251 ממוצע
מגורים ב'	501-504	6,371-11,660	* (8)	(1) (3) (4) (5)*	- (7) (5)	(7) (4) (5) (8) * (1)	137	50	12.5	2-3	1	3;4	3	3	3			
																8,588 סה"כ * (1) (3) (4) (5)*	30,736 סה"כ	9,496 ממוצע
מגורים ג'	401	5,487	8,400	3,312 (1) (2)*	- (7) (5)	16,892	8.09	40	20	5	1	5	5	5	5			
																4,200	3,164	402
																2,100	1,422	403
																4,200	2,640	404
																4,200	2,547	405
																4,200	2,547	406
																4,200	2,640	407
																2,100	1,422	408
																3,360	3,516	409
																3,360	3,408	410
																3,360	2,577	411
																3,360	2,668	412
																47,040 סה"כ (1) (2) סה"כ	2,837 ממוצע	סה"כ מגורים ג'
																סה"כ	301	14,102
27,764 סה"כ מגורים * (1) (2) (5) (7)*	84,616 סה"כ מגורים	81,199 סה"כ למגורים																
סה"כ	302	2,312	2,000	600	- (7) (5)	2,800	162	50	13	3	1	5	5	5	5			
																7100 סה"כ	15,948 סה"כ	16,414 סה"כ
סה"כ						186,804												

הערות

- (1) במגורים ב' ו-ג' - עד 19 מ"ר ישמשו שטחי שירות דירתיים (עבור מנמ"ד, מרפסת שרות/מחסן דירת) שאר שטחי השרות ישמשו ללובי, מעברים ציבוריים ושטחי שרות משותפים לכל הבניין. ניתן להעביר שטחי שירות מעל הקרקע לשטחי שרות תת קרקעיים.
- (2) במגורים ג' - תותר הקמת מרתף עד לגבולות המגרש.
- (3) תותר הקמת פרגולות בהתאם לתקנות התו"ב.
- (4) במגורים א' וב' ניתן להוסיף קירווי חניה עד 30 מ"ר ליחיד צמודות קרקע.
- (5) במגורים א' וב' תותר תוספת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר (ליחיד צמודת קרקע) כשטח שירות נוסף, במידה שלא ייבנה מרתף.
- (6) במגורים ב' תותר הקמת חדרי אשפה בקו בנין 0.
- (7) במגורים ב' תותר הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר ליחיד צמודות קרקע בתנאי שהכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד. כמו כן יותר ליחיד אלה שיוך מקומות החניה בצמוד למרתף הדירתי. שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
- (8) 20% מיחיד יהיו דירות של 3 חדרים בשטח של עד 65 מ"ר (שטח עיקרי), בהתאם לפרוט שלהלן :
 במגרש 501 : 67 יחיד בשטח עיקרי כולל של 9,092 מ"ר + 17 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 84 יחיד במגרש.
 במגרש 502 : 53 יחיד בשטח עיקרי כולל של 7,193 מ"ר + 13 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 66 יחיד במגרש.
 במגרש 503 : 36 יחיד בשטח עיקרי כולל של 4,886 מ"ר + 9 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 45 יחיד במגרש.
 במגרש 504 : 46 יחיד בשטח עיקרי כולל של 6,250 מ"ר + 12 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 58 יחיד במגרש.
 במגרש 403 : 14 יחיד בשטח עיקרי כולל של 1,905 מ"ר + 3 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 17 יחיד במגרש.
 במגרש 408 : 14 יחיד בשטח עיקרי כולל של 1,905 מ"ר + 3 יחיד בשטח עיקרי של 65 מ"ר כל אחת. סה"כ 17 יחיד במגרש.
- (9) במגורים 411 ו-412 במקרה של סתירה בציון קוי הבנין בין הטבלה ובין התשריט, יהיו קוי הבנין כמסומן בתשריט.

5.3 טבלת שטחי מגרשים ומס' יח"ד

מס' קומנות מעל הכניסה	מס' יח"ד		שטח מגרש במ"ר	מס' תא שטח	איזור
2	1 יח"ד למגרש		250	601-607 , 609-626 601-615 , 628-638	מגורים א'
			255	608	
			281	627	
	38		9,536	סה"כ	
	מתוכן כמות יח"ד קטנות עד 65 מ"ר	כמות יח"ד			
2-3 עפ"י נספח הבינוי	17	84	11,466	501	מגורים ב'
	13	66	11,660	502	
	9	45	6,371	503	
	12	58	8,484	504	
	51	253	37,981	סה"כ	
5		74	5,487	401	מגורים ג'
5		36	3,164	402	
5	3	17	1,422	403	
5		34	2,640	404	
5		34	2,547	405	
5		34	2,547	406	
5		34	2,640	407	
5	3	17	1,422	408	
4		32	3,516	409	
4		32	3,408	410	
4		31	2,577	411	
4		32	2,668	412	
	6	407	34,038	סה"כ	
	57	698	81,199	סה"כ מגורים	

5.4 טבלת שטחי מגרשים ציבוריים

שטח במ"ר	מספר תא שטח	יעוד
14,102	301	מבנים ומוסדות ציבור
2,312	302	
16,414		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
25,261	201	שטח ציבורי פתוח
7,604	202	
7,516	203	
518	204	
420	205	
421	206	
41,740		סה"כ שטח ציבורי פתוח
23,972	101	דרך מאושרת
23,972		סה"כ דרך מאושרת
27	102	דרך מוצעת
925	103	
4,181	104	
337	105	
1,002	106	
6,472		
4,499	107	דרך משולבת
265	108	
174	109	
174	110	
174	111	
174	112	
173	113	
174	114	
174	115	
5,981		סה"כ דרך משולבת
36,425		סה"כ דרכים

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות מיוחדות למגרשי המגורים****א. מרתפים**

(1) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור יש לכלול שטח זה במניין הקומות ובמניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי.

- הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה בגובה של עד 50 ס"מ לצורך קונסטרוקציה ומערכות אוורור לרבות גלאי עשן וספרינקלרים.
- (2) הכניסה למרתף של הדירה באיזור מגורים א' ו-ב' תהיה מאותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
- (3) חלונות יותרו רק בגובה של 40 ס"מ, צמודים לתקרה.

ב. גימור חזיתות וגדרות

- (1) גימור חזיתות המבנים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) תותר בליטת קו גג של 50 ס"מ מקו הבניין.
- (3) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויות עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן בשני הכיוונים.

ג. מבני עזר בקומת הקרקע

- (1) מוסך חניה לאזור מגורים א'
- א) קרוי (גג) בלבד בשטח של עד 30.0 מ"ר ליחידת דיור. הסככה יכול שתיבנה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- ב) מבנה סגור. מקרה כזה יחושב השטח כשטח שרות ויעמוד בקוי בנין.
- (2) מחסן באיזורי מגורים א' ו-ב'
- תותר הקמת מחסן בשטח של 8.0 מ"ר במידה ולא יבנה מרתף. המחסן ייבנה בגבולות קוי הבנין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויחושב כשטח שרות בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה.

ד. מתקנים על הגג

- (1) הגג באיזור מגורים א' יהיה גג רעפים בשטח של לפחות 70% משטח הגג. באיזור מגורים ב' ו-ג' יהיה הגג שטוח.
- (2) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג.
- (3) בגג או במרפסת גג שקיימת אליו יציאה ניתן להקים פרגולה על פי הנחיות התו"ב.

4) יש לבצע, ככל האפשר, הצמדת גגות וחלל גגות מתחת לגגות שאינם אטומים למעט השטחים הדרושים לגישה למתקנים הנדסיים.

ה. מתקני עזר

- 1) גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת.
- 2) אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הוראות מהנדס המועצה המקומית.
- 3) מסתור לתליית כביסה יוצג כתנאי בהיתר הבניה.

6.2 היבטים סביבתיים

1. באיזור מגורים ב' ו-ג' יאומץ תקן בניה ירוקה 5281.
2. כל בקשה להיתר לבניה חדשה ו/או שינויים בפיתוח של מגרשים קיימים תכלול התייחסות לאלמנטים הבאים:
 - א. מערכת סולארית: יש להציג פתרון הולם להתקנת מערכת סולארית לחימום מים לרבות מיקום הקולטים (בגג רעפים - ישתלבו בגאומטרית הגג ובגג בטון - מוסתרים).
 - ב. ייבוש כביסה: לכל יח"ד יתוכנן אזור/מתקן מסתור כביסה לייבוש כביסה כולל אלמנט הסתרה אדריכלי.
 - ג. מזגנים: יוצג פתרון להסתרת מנועים ומניעת רעש ומטרדים סביבתיים.
 - ד. מתקני גז והסקה: יוצגו פתרונות להסתרת בלוני הגז, מתקני הסקה וכו'. יש להמנע משימוש בסולר עקב סכנת זיהום הקרקע.
 - ה. אשפה ומיחזור: יוצגו פתרונות הולמים למיקום אצירת האשפה, כולל פתרונות שיאפשרו הפרדת אשפה, בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית העדכניות.
 - ו. מערכת מים: יוצג פתרון חיבור למערכת המים העירונית ואפשרות גישה.
3. הנחיות לתקופת הבניה: יש להקפיד על הנחיות איכות הסביבה המצורפים להיתרים למניעת רעש, אבק ומפגעים. לרבות שמירה על שעות העבודה המותרות. יש לפנות כל פסולת בנין לאתר מוסדר מאושר כתנאי לקבלת טופס 4/ שחרור ערבות בנקאית.

6.3 מיקלוט

על פי אישור פיקוד העורף.

6.4 מים, ביוב וניקוז

א. מים

אספקת מי השתיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית שוהם. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים ולתקנים הקיימים (משרד

הבריאות, מנהל המים והלי"ת). לא יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ב. ביוב

- (1) כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של שוהם. בכל המבנים יותקנו צינורות לכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. לא יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו למעט במקרים מיוחדים עקב בעיות טופוגרפיה ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- (2) א) התכנית נמצאת ברדיוס מגן ב ו-ג' של קידוח לוד 15 ולוד 8, לפיכך קווי הביוב יבוצעו בפוליאתילן רצוף עם עטיפה חיצונית ב-clms.
ב) טרם הוצאת היתר בניה יש לקבל אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב כוללת של השכונה.

ג. חציית קווי מים שפירים ע"י קווי ביוב יבוצעו לפי הנחיות משרד הבריאות:

- (1) תחתית קו המים תהיה 1 מ' מעל קודקוד קו הביוב.
- (2) בהצטלבות צינור הביוב חייב להיות ללא חיבורים עד למרחק 3 מ' מצדי צינור המים, עבור קו ביוב גרביטציוני.
- (3) במקרה ואי אפשר למלא את הסעיפים א', ב' צינור הביוב יונח בתוך שרוול עד למרחק של 3 מ' מצדי צינור המים.
- (4) עבור צינור ביוב לחץ, קו הביוב יהיה בשרוול פלדה עד למרחק 6 מ' מצדי צינור המים.

ד. ניקוז

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני חילחול מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.

באיזור מגורים ב' ו-ג' יופנו מי הנגר לשטח הציבורי הפתוח הגובל במקרים בהם נדרש מרתף חניה בשיעור 100% משטח המגרש ובאין אפשרות החדרתם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.

6.5 חשמל ותחנות טרנספורמציה

- א. רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
- ב. חדרי טרנספורמטורים ייבנו:
 - (1) בבניה רוויה - בחדר המיועד לכך בתחום המגרש או בשצ"פים בתיאום עם חב' החשמל.

2) במגורים א' ו-ב', בשטחים ציבוריים פתוחים (פרט לתא שטח 203, אשר גובל בדרך 444 - ר' סעיף 4.5.1 ב').

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.6 קוי תקשורת

קוי התקשורת בשכונה יהיו תת קרקעיים.

6.7 חניה

- א. החניה בשטח בניני הציבור תהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. במגרשי המגורים החניה תהיה עפ"י התקן התקף במועד הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא יפחת מ-2 מקומות חניה לכל יח"ד.
- ג. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ד. באיזור מגורים ב' ו-ג' תהיה החניה תת-קרקעית. באישור הועדה המקומית ניתן להעביר באיזור מגורים ב' 30% ובאיזור מגורים ג' 10% ממקומות החניה אל מפלס הכניסה.

6.8 ביצוע תשתיות ופיתוח

- א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. קירות התמך יהיו אופקיים.
- ג. גובה קירות תמך יקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. קירות תמך וגדרות הפונים לשטחים ציבוריים יחופו בחומר קשיח כדוגמת אבן מקומית וזאת בהתאם לפרטים שיאושרו בתכנית הפיתוח.

6.9 תנאים להיתר בניה

- א. לא יוצאו היתרים אלא:
- 1) לאחר אישור מהנדס המועצה לתכנית פיתוח, כלל שכונתית, כנאמר בסעיף 6.8 לעיל.

- (2) טופס 4 לרצועת המגרשים הצמודה לשטח הציבורי הפתוח הנופי לאורך כביש 444 יינתן לאחר ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח הכולל את הסוללה האקוסטית בגובה של כ-5 מ'.
 (3) אישור נספח ניקוז לכל השכונה ע"י רשות הניקוז.
 (4) אישור משרד הבריאות לתכניות והמפרטים של תכנית הביוב כאמור בסעיף 6.4 ב'.

ב. כל היתר בניה יכיל:

- (1) פירוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות, חמרי גימור על פי שיקול דעת מהנדס המועצה.
 - (2) עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
 - (3) מסתור לתליית כביסה.
 - (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.
 - (5) פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
 - (6) פרטי גדרות, וקירות תומכים.
 - (7) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 - (8) היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות פיתוח כבישים, תשתיות, פיתוח נופי ופרטי חזות רחוב כלל שכונתית שתאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
 - (9) היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת פתרונות אקוסטיים בבתים לאורך שד' עמק איילון עד לצומת הראשון, בהתאם לתקן בניה ירוקה.
 - (10) היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת פתרונות אקוסטיים בבתים הגובלים בבית הספר.
 - (11) תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש, ותציג קרקע את פיתוח המדרכה שטח ציבורי פתוח ושבילים גובלים. שטח הגינון יהיה לפחות 15% משטח המגרש.
- ג. תנאי להתרי בניה (בתאי שטח 107, 203, 502, 504 בתשריט) בשטח הסמוך לקו מקורות יהיה תיאום עם מקורות.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

6.11 עתיקות

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.12 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למתקנים ושימושים טכניים, רוסי עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

6.13 פסולת בנין

- א. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט-1998.
- ב. כל תכנית בינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ג. תנאי מוקדם להיתר הבניה - הוכחת הסדר פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
- ד. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה.

6.14 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.15 חלחול

- (1) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

(2) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

(3) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

25.8.2014	תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	מספר תאגיד:	הועדה המקומית שהם	תאגיד/שם רשות מקומית:	
25.8.2014	תאריך:	חתימה:	שם: שמואל רוה	עורך התוכנית
	מספר תאגיד:	חתימתו על (2001) אי"מ	תאגיד: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים	
	תאריך:	חתימה:	שם: ל.ר.	יזם בפועל
	מספר תאגיד:		תאגיד:	
25.8.2014	תאריך:	חתימה:	שם: ל.ר.	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:		תאגיד: מועצה מקומית שהם	
25.8.2014	תאריך:	חתימה:	שם: ל.ר.	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	

פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
 חתימתו על (2001) אי"מ

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		