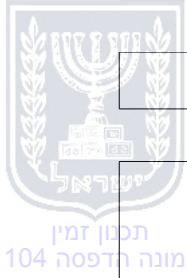


הוראות התכנית

תכנית מס' 203-0486068

בית שאן-המשך שכונה דרום מערבית- ג/23927



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שאן, עמק המעינות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/09/2019

לאשר את התוכנית

04/12/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום מערב בית שאן, בהתאם למיקום שנקבע בתכנית הכוללת.

1. התכנית משנה יעוד :

א. משצ"פ לדרך מוצעת, למגורים א', למגורים ב' למסחר, למבנים ומוסדות ציבור.

ב. ממגורים ב' לדרך מוצעת,

ג. מדרך מאושרת למגורים ב'

ד. מחקלאי למגורים ב', למגורים א' לשצ"פ, לדרך מוצעת.

ה. מנחל/תעלה/מאגר מים למגורים ב', שצ"פ, דרך מוצעת, חניון, מבנים ומוסדות ציבור.

הכל במטרה להקים שכונת מגורים חדשה בצידה הדרום מערבי של העיר בית שאן. שכונה הכוללת בניה צמודת

קרקע, בניה רוויה בצפיפות נמוכה ובניה רוויה בצפיפות גבוהה, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים,

מסחר, דרכים ותשתיות.

2. התכנית מוגשת ע"י משב"ש

3. סה"כ מתוכננות בשטח התכנית 1064 יח"ד מתוכם 194 יח"ד צמודות קרקע חד ודו משפחתי. צפיפות נטו

למגורים של התכנית 5.5 יח"ד לדונם כפי שהוחלט בדיון בהתנגדויות

4. עקרונות התכנון נקבעו בתכנית המתאר.

4.1 - צירי רוחב מערב מזרח של מערכת הדרכים בשכונה

4.2 - בינוי בצמוד לקו בנין קדמי לרחוב ומגרשי חניה אחוריים - לא בחזית הבניה

4.3 - בינוי בצפיפות גבוהה שישתפל מצפון וצפון מזרח לכוון מערב ודרום של השכונה על מנת לשמור על

פתיחות של השכונה כלפי השטחים הפתוחים שסביבה מבחינת מבטים לנוף, כיווני אור וזרימת אויר ובשל

נצפות השכונה מהשטחים הסובבים.

4.4 - שמירה על כוון נוף ופתיחה למערב / צפון מערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בית שאן-המשך שכונה דרום מערבית-ג/23927

ומספר התכנית

מספר התכנית 203-0486068

שטח התכנית 431.149 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בית שאן, עמק המעינות
	קואורדינאטה X	246850
	קואורדינאטה Y	709850

1.5.2 תיאור מקום בית שאן צמוד ודרום מערבית לדרך מספר 90.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שאן - חלק מתחום הרשות: בית שאן
עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20966	מוסדר	חלק		10
20984	מוסדר	חלק	47	30, 41, 48, 55-56, 80
20985	מוסדר	חלק		78, 92-93, 110-111, 122
20986	מוסדר	חלק	36-39	20, 34-35, 40, 43-46, 55, 63-65
22868	מוסדר	חלק		30, 33, 35, 37, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ מק/ 47 / 1	1021, 2008 - 2009

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק המעינות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

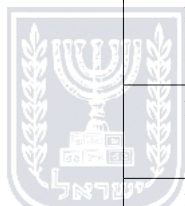
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
13/12/2017	2270	7640	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/18982 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/18982
28/08/2014	7742	6864	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20821 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/20821
28/02/2019	8155	8130	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית מס' 203-0293993 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	203-0293993
11/07/2017	7597	7543	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 202-0408427 בתחומה של תכנית זו	החלפה	202-0408427
23/04/2002		5068	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בש/מק/1/47 בתחומה של תכנית זו	החלפה	בש/מק/1/47
27/08/2002	3748	5105	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12534 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/12534
19/09/1990		3800	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משצ/53 בתחומה של תכנית זו	החלפה	משצ/53
20/06/1991		3892	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית משצ/54 בתחומה של תכנית זו	החלפה	משצ/54



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		3	20/11/2019	זיאן חודורסקי	13: 14 25/11/2019	מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		25	24/11/2019	מאיר רוזנטל	13: 17 25/11/2019	נספח ניקוז- הוראות ניקוז וניהול נגר עילי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	25/09/2019	אבישי טאוב	09: 22 12/11/2019	פרוגרמה-מסמך רקע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	24/11/2019	זיאן חודורסקי	13: 15 25/11/2019	מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	25/11/2019	אבישי טאוב	13: 38 25/11/2019	נספח בינוי -מנחה	לא
חשמל	מנחה	1: 100	1	23/09/2019	עמוס שרעבי	11: 52 10/10/2019	חשמל-חתכים	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	24/11/2019	עמוס שרעבי	13: 25 25/11/2019	חשמל-תחנות טרנספורמציה	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	20/09/2019	מאיר רוזנטל	11: 47 10/10/2019	ניקוז- גיליון 1/2	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/11/2019	מאיר רוזנטל	13: 26 25/11/2019	ניקוז- גיליון 2/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	24/11/2019	רקפת גולן	08: 35 26/11/2019	נוף- גיליון 1/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	24/11/2019	רקפת גולן	08: 36 26/11/2019	נוף- גיליון 2/2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/11/2019	יוסי שטרק	13: 32 25/11/2019	תנועה-גיליון 1/3 -כללי	לא
תנועה	מנחה	1: 50	1	14/11/2019	יוסי שטרק	13: 34 25/11/2019	תנועה-גיליון 2/3 -תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/11/2019	יוסי שטרק	13: 35 25/11/2019	תנועה-גיליון 3/3 -חתכים טיפוסיים	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	20/07/2017	חביב חדד	13: 53 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 10/12- חתכים אופייניים במקומות הגבוהים בכבישים 100,101	לא
תשתיות	מנחה	1: 10	1	20/07/2017	חביב חדד	13: 53 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 11/12- פרט מבנה כביש ומדרכה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 10		20/07/2017	חביב חדד	13: 54 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 12/12 פרט מבנה כביש	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	20/07/2017	חביב חדד	13: 48 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 3-12 חתך לאורך כביש מס' 100	לא
תשתיות	מנחה	1: 100		20/07/2017	חביב חדד	13: 49 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 5-12 חתכים לאורך כבישים מס' 103,104,105	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	20/07/2017	חביב חדד	13: 50 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 8-12 חתכים לאורך כבישים מס' 112,113	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	20/07/2017	חביב חדד	13: 52 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 9-12 חתכים לאורך כבישים מס' 114,115,116,117	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	27/09/2019	חביב חדד	13: 50 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 7-12 חתכים לאורך כבישים מס' 109,110,111	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	13/11/2019	חביב חדד	13: 49 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 4-12 חתכים לאורך כבישים מס' 101,102	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	1	13/11/2019	חביב חדד	13: 50 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 6-12 חתכים לאורך כבישים מס' 106,107,108	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		18/11/2019	חביב חדד	13: 44 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 0 מתוך 12-תרשים סביבה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/11/2019	חביב חדד	13: 46 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 1-12 נספח כבישים	לא



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 104



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 104

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/11/2019	חביב חדד	13: 46 25/11/2019	כבישים וניקוז- גיליון 2/12- הניקוז-ספיקות,אגני הקוות וקווים ומתוכננים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	17/01/2019	אבישי טאוב	13: 58 17/01/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088220	04-6088218	ruthb@mo- h.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התכנית קיים מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai- l.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רקפת גולן	25056373	קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ	קיסריה	אלון התבור	21	04-6276727	04-6276726	studio@kav- banof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חביב חדד	21091	חדד מהנדסים בע"מ	נצרת	נצרת	293	04-6555769	04-6552570	hadaddad@z- ahzv.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנס	יועץ תשתיות	ז'אן חודורסקי	91211	אהוד ויסברג יועצים ומהנדסים בע"מ	חיפה	ירושלים	10	04-8660677	04-8668457	office@weisberg.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	גילון		04-9580887	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד	מודד	חיים שבת	584	רותם-שבח מדידות תכנון ויזום בניה	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossi@levyshark.co.il
מהנדס	יועץ	עמוס שרעבי	28653	רשתות(חשמל)	רעננה	קלאוזנר	2	09-7451050	09-7431478	as02@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בדרום מערב העיר בית שאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח שיעודו שטח חקלאי ומאגר לשטח שיעודו מגורים, מבני ציבור, מסחר, דרכים, תשתיות ושטחים ציבוריים פתוחים לצורך הקמת שכונת מגורים בת 1064 יח"ד.
2. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודים השונים
3. קביעת שימושים ותכליות
4. התווית דרכים
5. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות תכנון מים, ביוב, ניקוז
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	201 - 327, 601, 602, 604 - 642
מגורים ב'	101 - 111, 603
מסחר	21
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 407
שטח ציבורי פתוח	701 - 729
ככר עירונית	780
דרך מאושרת	821 - 824
דרך מוצעת	831 - 842
חניון	871

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	821
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	831, 834, 835, 839, 840, 842
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401, 405
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	204 - 220, 227 - 272, 279 - 288
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	101 - 103, 109 - 111, 603
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	702 - 709, 728
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	831, 834, 836, 837
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבנים ומוסדות ציבור	405
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	205 - 209, 237 - 242, 245 - 249, 253 - 261, 271 - 277, 289, 290, 298, 303 - 310, 312 - 316, 319 - 641
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	703, 712, 725, 727
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	821, 822, 824
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	839, 840
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	602
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	109, 111, 603
דרך /מסילה לביטול	מסחר	21
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	708, 729
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	831, 834, 836, 837
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	405
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	205 - 209, 237 - 242, 245 - 249, 253 - 261, 271 - 277, 289, 290, 298, 303 - 310, 312 - 316, 319 - 641
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	703, 712, 725, 727
חזית מסחרית	דרך מוצעת	836, 839
חזית מסחרית	ככר עירונית	780

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	640,639,616,615
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	716
טיילת	דרך מוצעת	831
מבנה להריסה	דרך מוצעת	834
מבנה להריסה	מגורים א'	230
קו מים עיילי	דרך מוצעת	834,831
קו מים עיילי	מבנים ומוסדות ציבור	407
קו מים עיילי	מגורים א'	230,226 - 222,206,205,203,202
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	243,236 - 234,231
קו מים עיילי	שטח ציבורי פתוח	703
תחום השפעה	דרך מוצעת	836,834,831
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	406
תחום השפעה	מגורים א'	234,233,227 - 224,222,221,201
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	327,274,258,257,245 - 243
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	727,724,703,701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,590	3.38
מאגר מים	77,600	18
מבנה ציבור	1,300	0.30
מגורים ב'	17,710	4.11
קרקע חקלאית	232,040	53.82
שטח ציבורי פתוח	87,910	20.39
סה"כ	431,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,557.37	3.14
דרך מוצעת	120,104.04	27.86
חניון	3,099.2	0.72
ככר עירונית	3,307.27	0.77
מבנים ומוסדות ציבור	25,653.39	5.95
מגורים א'	155,517.86	36.07
מגורים ב'	39,070.95	9.06
מסחר	3,554.47	0.82
שטח ציבורי פתוח	67,285.76	15.61
סה"כ	431,150.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>למגרשי מגורים חד ודו משפחתיים ובניה רוויה. בבניה הרוויה יוגדרו בכל מגרש דירות ברות השגה עפ"י הקבוע בטבלה 5, לא יותר לרכז את הדירות במבנה אחד בתא שטח הכולל מספר מבנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>במגרשים חד או דו משפחתי: תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת של המגרש.</p> <p>תכנית הבינוי תפרט מפלס 0.00 לכל מגרש, פרט גדר מחייב, שער הכניסה למגרש, מיקום החניה, מיקום פילר, פינוי אשפה, מונה מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>במגרשים בבניה רוויה: תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת של המגרש בסמכות ועדה מקומית. יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע אולם ידרש לשמור שטח פתוח רצוף לשימוש יתר דיירי המגרש. תכנית הבינוי תפרט מיקום ארונות חשמל ותקשורת תכנית הבינוי תפרט מפלס 0.00 לכל מגרש, פרט גדר מחייב, שער הכניסה למגרש, מיקום החניות, פתרון לפינוי אשפה, מונה מים ומיקום ארונות חשמל והתקשורת בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יותר שימוש של מסחר שכונתי שאינו גורם למטרדי רעש, זיהום אויר, חומרים מסוכנים ובכפוף לרישוי עסקים. הזכויות למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד בבינוי היוצר חזית רצופה כלפי הרחוב והכוללת מעבר מקורה להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע בועדה המקומית הכוללת את כל המגרש. יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע אולם ידרש לשמור שטח פתוח רצוף לשימוש יתר דיירי המגרש. תכנית הבינוי תפרט מפלס 0.00 לכל מגרש, פרט גדר מחייב, שער הכניסה למגרש, מיקום החניות, פתרון לפינוי אשפה, מיקום מונה מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת.</p>
ב	חניה
	<p>בבניה הרוויה: 1. תכנון החניה יהיה משולב עם עצי צל. תכנון החניה יהיה חלק מתכנית הבינוי ויכלול את מיקום עצי הצל. 2. תותר כניסה משותפת לאזור החניה לשני תאי שטח גובלים בהסכמת יזמי תאי השטח ותרשם זיקת הנאה הדדית בשני המגרשים. 3. במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית ויוחלט לבצע בהם את שטחי המסחר (אופציונלי) יש להקצות בתחום המגרשים מקום מתאים לרכב תפעולי לצורך פריקה/טעינה בהתאם להנחיות תקן החניה 4. החניה לשימוש המסחרי תיהיה לאורך חזית הדרך כמפורט בניספח התנועה של התכנית ובאישור הוועדה המקומית. 5. תתאפשר חניה בקומות העמודים.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>בבניה הרוויה: 1. לא תותר התקנת צנרת מים, ביוב, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על קירות חיצוניים של הבנין. 2. תנאי לאישור התקנת מזגנים על חזיתות המבנה יהיה רק על פי פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה להיתר בניה. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור פתרון מיקום למערכת הסולרית והסתרתה. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור פתרון מיקום וצורת מסתורי הכביסה 5. חיפוי הבניינים יהיה מאבן טבעית ולא פחות מ- 60% משטח פני חזיתות הבנין.</p>
ד	תנועה

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>הגישה לתאי שטח 315-327 תיהיה מדרך מס' 119 בלבד. לא תתאפשר גישה מדרך מס' 100.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מגורים בבניה רוויה. תותר כניסה משותפת לאזור החניה לשני תאי שטח גובלים בהסכמת יזמי תאי השטח הגובלים.</p> <p>במידה ויבוצע פתרון זה תרשם זיקת הנאה הדדית בספר הנכסים.</p> <p>בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יותר שימוש של שטחי מסחר שיומרו מזכויות המגורים. יוגדרו בכל מגרש דירות ברות השגה עפ"י הקבוע בטבלה 5, לא יותר לרכז את הדירות במבנה אחד בתא שטח הכולל מספר מבנים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע כוללת של המגרש בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע אולם ידרש לשמור שטח פתוח רצוף לשימוש יתר דיירי המגרש. תכנית הבינוי תפרט מיקום ארונות חשמל ותקשורת תכנית הבינוי תפרט מפלס 0.00 לכל מגרש, פרט גדר מחייב, שער הכניסה למגרש, מיקום החניות, פתרון לפינוי אשפה, מונה מים ומיקום ארונות חשמל והתקשורת בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יותר שימוש של מסחר שכונתי שאינו גורם למטרדי רעש, זיהום אויר, חומרים מסוכנים ובכפוף לרישוי עסקים. הזכויות למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד בבינוי היוצר חזית רצופה כלפי הרחוב והכוללת מעבר מקורה להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע בועדה המקומית הכוללת את כל המגרש. יותר להצמיד גינות ליחידות בקומת הקרקע אולם ידרש לשמור שטח פתוח רצוף לשימוש יתר דיירי המגרש. תכנית הבינוי תפרט מפלס 0.00 לכל מגרש, פרט גדר מחייב, שער הכניסה למגרש, מיקום החניות, פתרון לפינוי אשפה, מיקום מונה מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. תכנון החניה יהיה משולב עם עצי צל. תכנון החניה יהיה חלק מתכנית הבינוי ויכלול את מיקום עצי הצל.</p> <p>2. תותר כניסה משותפת לאזור החניה לשני תאי שטח גובלים בהסכמת יזמי תאי השטח ותרשם זיקת הנאה הדדית בשני המגרשים.</p> <p>3. במגרשים בהם סומנה חזית מסחרית ויוחלט לבצע בהם את שטחי המסחר (אופציונלי) יש להקצות בתחום המגרשים מקום מתאים לרכב תפעולי לצורך פריקה/טעינה בהתאם להנחיות תקן החניה</p> <p>4. החניה לשימוש המסחרי תהיה לאורך חזית הדרך כמפורט בניספח התנועה של התכנית ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>5. תתאפשר חניה בקומות העמודים.</p>



4.2	מגורים ב'
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר התקנת צנרת מים, ביוב, ארובות, כבלי חשמל וטלפון על קירות חיצוניים של הבנין. 2. תנאי לאישור התקנת מזגנים על חזיתות המבנה יהיה רק על פי פתרון אדריכלי שיפורט בבקשה להיתר בניה. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור פתרון מיקום למערכת הסולרית והסתרתה. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור פתרון מיקום וצורת מסתורי הכביסה 5. חיפוי הבניינים יהיה מאבן טבעית ולא פחות מ- 60% משטח פני חזיתות הבנין.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר שכונתי שאינו גורם למטרדי רעש, זיהום אויר, חומרים מסוכנים ובכפוף לרישוי עסקים.
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>פעוטונים, גני ילדים, בית ספר, מועדונים, בתי כנסת, וכל שאר מבני הציבור כהגדרתם בחוק לצרכי המגורים. בתא שטח 405 המיועד לשימוש ביי"ס יכלול תכנון ביה"ס את איזור ההיסעים לתלמידים בתחום המגרש על פי הנחיות משרד התחבורה ובאישורו. תא שטח 407 הוא מגרש השלמה. זכויות הבניה תואמות את המאושר בתכנית התקפה הסמוכה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא שטח 407 הינו צרופו למגרש גובל בהליך תכנוני נוסף בתאם לחוק התו"ב</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>ישמש לפעילות פנאי, נטיעות, גנים שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, מתקני נופש פעיל, סככות צל, מתקנים הנדסיים ותשתיות. במגרשי שצ"פ שמספרם 712,713 יותר שימוש לבית קפה ו/או קיוסק במוקד אחד בכל תא שטח.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל הבינוי יהיה בכפוף לתכנית בינוי ופתוח באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מתקן הנדסי בתאי שטח, 702,703,707,712,713,727,728 בהם מופיע סימבול מתקן הנדסי בניספח הבינוי לפי הפרוט בטבלה 5: כל הבינוי יהיה בכפוף לתכנית בינוי ופתוח באישור</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	הועדה המקומית. הנגישות למתקנים ההנדסיים תיהיה מהדרכים הפנימיות, לא תינתן נגישות מדרך מספר 90.
4.6	ככר עירונית
4.6.1	שימושים
	תשמש לפעילות חברתית שכונתית, פעילות פנאי, יותרו נטיעות, עבודות פיתוח, מצללות ותשתיות הנדסיות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבניה בתוספת שבילי אופניים ונטיעות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב רצועות הדרך אינו כולל את עובי ראש קירות גדר או קירות תומכי כביש. עובי הראש יהיה מחוץ לרצועת הדרך.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	ע"פ חוק התכנון והבניה בתוספת שבילי אופניים ונטיעות.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב רצועות הדרך אינו כולל את עובי ראש קירות גדר או קירות תומכי כביש. עובי הראש יהיה מחוץ לרצועת הדרך.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	מגרש חניה לאוטובוסים ומבנה מנוחה לנהגים
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5	3	3	3	65	65%			500	406 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	5	5	40	70 (1)			500	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	60	3500			3500	21	מסחר	מסחר		
5	2	2	2	55	500			550	- 201, 222, 238, 285, 239, 327 -	מגורים א'	מגורים א'		
5	2	2	2	50	250			430	- 223, 240, 237, 284 -	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	2400			1290	- 601, 604, 602, 605 - , 607, 614, 610, 616 - , 641 - 640	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	3000			1290	606	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	1200			1290	- 611, 617, 613, 634 - , 637, 642, 638	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	3600			1290	636 - 635	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	1800			1290	639	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3	50	4200			1290	603	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	3	3	3	50	4200			2600	105, 101, 111 -	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	3	3	3	50	6300			2600	102	מגורים ב'	מגורים ב'		



תכנון זמין
בנה הדפסה 104



תכנון זמין
בנה הדפסה 104

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
5	3	3	3	10 (4)	35	48	50	7200			1440	5760	2600	104 - 103	מגורים ב'	מגורים ב'	
5	3	3	3	1	4.5		3	3%				500	703,701,727,724,728	707	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
3	1	1	1	1	4.5		50	50 (6)				50%	130	707	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
1	1	1	1	1	4.5		10	10%					300	705,702,714,706,720,715,723,722	707	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	1	0	0	1	4		10	30					100	709,708,716,710,719,717	707	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	1	4.5		10	10%					2000	713,712	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	3	3	3	1	4.5		10	10%					250	711,704,721,718,725	707	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	3	3	3	1	4.5		15	15%					3000	780	ככר עירונית	ככר עירונית	
5	3	3	3	1	5		15	105			15	90	3000	871	חניון	חניון	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לו ישונו.
- ב. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. תותר חניה מקורה בקומת העמודים שבמגרשי מגורים ב' ו-ג' וחניה שאינה מקורה בקו בנין 0. במגורים א' יותר קו בנין 0 לחניה מקורה
- ד. בתאי שטח 610,615,616,639,640 יותר שימוש של מסחר בשטח של עד 200 מ"ר מזכויות הבניה במגרש למסחר בקומת הקרקע בלבד ע"ח זכויות הבניה למגורים במגרש
- ה. במגרשים שמספרם 101-106 קו הבנין האחורי לכוון דרך 90 יהיה 10 מטר
- ו. תותר הקמת קירות תומכי כביש בכל אחד מיעודי הקרקע הסמוכים לדרכים
- ז. במגורים ב' ומגורים א' יוגדרו בכל מגרש דירות ברות השגה בשטח של עד 10% מ"ר ו- 10% דירות בשטח של עד 110 מ"ר. לא יותר לרכז את הדירות במבנה אחד בתא שטח הכולל מספר מבנים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תא שטח 407 הוא מגרש השלמה. זכויות הבניה תואמות את המאושר בתכנית התקפה הסמוכה.
- (2) 4 קומות מגורים ועוד קומת עמודים ומחסנים ועוד קומת גג למתקנים.
- (3) 7 קומות מגורים ועוד קומת עמודים ומחסנים ועוד קומת גג למתקנים.
- (4) 8 קומות מגורים ועוד קומת עמודים ומחסנים ועוד קומת גג למתקנים.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת 2 מתקנים הנדסיים בכל תא שטח בשטח של 50 מ"ר למתקן והיתרה למצללות.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 35% למתקן הנדסי ו- 15% למצללות.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לתחנות הסעה ומצללות בלבד.
- (8) למצללות בלבד.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר שימוש לקיוסק ו/או בית קפה במוקד אחד בכל תא שטח בשטח 90 מ"ר לקיוסק ועוד 50 מ"ר למתקן הנדסי והיתרה למצללות מקורות.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת מתקן הנדסי אחד בכל תא שטח בשטח של 50 מ"ר למתקן והיתרה למצללות מקורות.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למצללות מקורות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

הצללה:

1)בקשות להיתר תצגנה אמצעים להצללת שטחים ציבוריים פתוחים להולכי רגל, כגון מדרכות וככרות. התכניות תכלולנה תשריט הצללה המראה את הצל המוטל על פני הקרקע בשעות 10:00, 12:00-14:00 בתאריכים 21 ביוני 1-21 בדצמבר(ע"פ שעון חורף בשני המקרים).

2)בקשות להיתר תכלולנה בבקשות לבנייני ציבור בהם מציעים עירוב של חללים ציבוריים המתאפיינים במידת חשיפה שונה לשמש ולרוח, כן שיתאפשר בהם שימוש בתנאי מזג אוויר שונים בהתאם לעונות השנה ושעות היממה.

3) בקשות להיתר לבנייני מסחר, חינוך וציבור יכללו מעבר ציבורי מקורה ומוצל במפלס המדרכה, לכל אורך החזית הפונה אל הרחוב. רוחב המעבר יהיה לפחות שני מטרים נטו ולפחות 70% משטח הרצפה של המעבר ברוחב הזה יהיו מוצלים בתאריך 21 ביוני בין השעות 10:00-14:00 (ע"פ שעון חורף). בניינים כאלה אשר יבנו בקו בניין אפס יכללו מעבר מוצל אשר יבנה באחד מן האופנים הבאים:

-המעבר ייבנה בתוך קו הבניין של המגרש באופן שהקומות העליונות של הבניין מטילות צל עליו.
-המעבר ייבנה בתחום שבין קו הבניין של המגרש וקצה זכות הדרך, כאשר האלמנט המצל בנוי מאותם חומרים אשר מהם בנוי עיקר הבניין.

4)בקשות להיתר לכיכרות ציבוריות או שצפים יכללו אמצעי הצללה של השטחים העיקריים המיועדים להולכי רגל באופן שייווצר נתיב ברוחב של שני מטרים לפחות אשר יהיה מוצל ב-70% מאורכו בין השעות 10:00-14:00 בתאריך 21 ביוני. ניתן להשתמש בצמחייה מתאימה כגון עצים רחבי צמרת, באמצעי הצללה נפרדים כגון פרגולות, או בקירות גדר, חומות וקירות הבניינים הסמוכים. ספסלים ומקומות ישיבה אחרים בשצפים יהיו מוצלים באופן דומה בשעות הנל, וחשופים לקרינת שמש בין השעות 10:00-14:00 בתאריך 21 בדצמבר (כל השעות ע"פ שעון חורף).

5)בקשות להיתר שטחי חנייה על-קרקעיים יהיו מוצלים עי עצים רחבי צמרת או התקני צל ייעודיים. מגרשים המיועדים למספר רב של כלי רכב יהיו מפוצלים באמצעות גינות ועצים כן שלא יהיה שטח רציף המיועד לשרת יותר מ-20 כלי רכב. ההצללה תכסה לפחות 75% משטח החנייה בכל רגע נתון.

אוורור טבעי:

1)כדי להבטיח אוורור טבעי נאות של בניינים ושל שטחים ציבוריים הצמודים אליהם, תכלולנה הבקשות להיתר תשריט המראה את זרימת האוויר בשטחים הציבוריים הפתוחים והנחיות בדבר היחס בין הגובה של הבניינים (H) לבין המרחק שביניהם.

2)בקשות להיתר יש להבטיח כי חלק מצירי ההליכה העיקריים והכיכרות הפנימיות בשכונות מגורים צפופות יהיו פתוחים לכוון הרוח השלטת.

3)בקשות להיתר יש להבטיח שבכל אחר מחדרי המגורים וחדרי השינה יהיו שני חלונות לפחות בכיוונים שונים.

בידוד תרמי בבקשות להיתר:

1)כל הבניינים יעמדו לפחות בדרישות תי 1045 לבידוד תרמי של בניינים (אזור אקלימי ד') חלקים 1 עד 3, בהתאם ליעוד המבנה, ו/או כל תקן אחר רלוונטי אשר יהיה בתוקף בעת הגשת התכניות.

אדריכלות	6.1
<p>(2) כל בקשה להיתר בנייה תכלול חתך בכל מרכיב מעטפת אופייני (קירות, גג ורצפה, בהתאם לצורך) בקנה מידה 1:10. עם השלמת בניית השלד או התקנת הבידוד התרמי יזמין הקבלן המבצע אישור של גורם מוסמך מטעם הרשות המקומית כי מרכיבי המעטפת של הבניין נבנו על פי הפרטים המופיעים בבקשה להיתר הבנייה. מתן היתר האכלוס מותנה בכך.</p> <p>הצללת פתחים (חלונות או דלתות) ומרפסות (לרבות מרפסות גג) :</p> <p>(1) לא תותר התקנת פתח מזוגג(חלון או דלת) ללא אמצעי הצללה חיצוני נייד כגון תריס, למעט בחדרי שירותים סניטריים.</p> <p>(2) בבנייני ציבור או בבניינים המיועדים למסחר או למשרדים, לא תותר התקנת פתח מזוגג (חלון או דלת), אלא תוך שילוב עם אמצעי הצללה חיצוני נייד, או אמצעי הצללה חיצוני קבוע החוסם לפחות 75% מקרינת השמש הישירה בכל אחת מהשעות 10:00, 12:00-14:00 בתאריך 21 ביוני, ו/או תוך עמידה בדרישות תי 1045 חלק 3 (או כל תקן רלוונטי אחר באותו עניין) בנוגע לרווח חום סולארי.</p> <p>(3) לא תיבנה מרפסת פתוחה(לרבות מרפסת גג) בבית דירות משותף ללא הצללה. אופן מתן ההצללה יוצג על גבי טופס הבקשה להיתר בנייה.</p>	



אדריכלות	6.2
<p>א. בקשה להיתר בניה תכלול התיחסות לכל ההוראות בנושא בניה ירוקה המפורטות בזה. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח בניה ירוקה, שיוכח ע"י יועץ סביבתי ויהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. להלן ההוראות המחייבות לתכנון ואשר יכללו בבקשה להיתר בניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט מימדי הפתחים והפניותם להבטחת נוחות טרמית. 2. ביצוע חישובים טרמיים, ופירוט הפתרון הטרמי במעטפת הדירה. 3. פירוט פתרון איטום בקירות וגגות. 4. קביעת רמת התאורה המלאכותית בשטחים המשותפים והתחייבות לשימוש בנורות חוסכות אנרגיה. 5. הצגת פתרון אנרגיה סולרית בבניה צמודת קרקע. 6. תכנון אזור לתליית כביסה חשוף לאוויר חוץ. 7. תכנון נטיעות בקרקע טבעית, תוך פירוט סוג העצים. התכנון יעדיף עצים נשירים, לא אלרגנים וחסכוניים במים. 8. התוכנית תפרט "חזית חמישית" (עיצוב הגג). 9. הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית אינסטלציה עקרונית שתפרט מערכות דלוחין כפולות, לצורך שימוש במים אפורים, איסוף ושימור מי מזגנים והתקנת אמצעים לחסכון במים, הכל בהתאם לתקן הישראלי. 10. תכנון ניקוז המגרש, כולל אמצעים להשהיית נגר עילי. 11. התחייבות לשימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים. 12. התחייבות בעמידה בערכי הסף של קרינה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. 13. התחייבות לביצוע מראש של קירות נקיון למניעת שפך. 14. התחייבות לפתרון של חומר חציבה תוך מגמה של גריסה ושימוש חוזר. 15. התחייבות לשימוש חוזר בבולדריס למסלעות. <p>הנחיות בינוי :</p> <p>(1) יש לכלול הנחיות בדבר סדר ביצוע עבודות הפיתוח והבינוי כדי להבטיח כי הבינוי יהיה רציף.</p>	



אדריכלות	6.2
<p>2)יש להימנע ככל האפשר מהשארית מגרשים ריקים בלב השטח הבנוי. במקרים חריגים של השארית מגרשים ריקים בפנים המתחם יש לדאוג לכן שלא יהיו מטריד סביבתי עד לתחילת העבודות בהם ובמהלכה.</p> <p>3)יש לכלול הנחיות מפורטות בדבר אופן הניצול של שטחים פתוחים אשר אינם מיועדים לבנייה.</p> <p>4)שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו כך ששטחי הדשא יוקטנו ככל האפשר, ותינתן עדיפות למשתרעים, שיחים ועצים עמידים ביובש, ולריצוף.</p> <p>5)על שלבי הבינוי להתבצע מכיוון הרוח השלטת בכיוון מורד הרוח זאת למזעור מפגעי אבק בחלקים המאוכלסים.</p> <p>6)יש להגדיר חללים עירוניים קטנים במידת האפשר (בהתאם לתפקודם), ובעלי ייעודים ברורים.</p> <p>7)יש להימנע מתכנון שטחים ציבוריים גדולים בעלי ייעוד לא מוגדר.</p> <p>8)בבקשות להיתר לבתי דירות ישימו דגש על חשיפה מיטבית של כל אחת מיחידות הדיור לכיוונים דרום וצפון, במגמה לאפשר חימום סולרי פסיבי בחורף ואוורור טוב בכל ימות השנה. יש לתכנן באופן אשר יאפשר חשיפה דומה לרוח ולשמש של כל היחידות.</p> <p>9)בקשות להיתר תכלולנה סימון ופירוט של מתקנים בנויים וצמחיה להבטחת רצף של צל, רוח ושמש לאורך המדרכות ובסביבת בנייני הציבור והחינוך.</p> <p>10)בקשות להיתר תצגנה חלוקה של אזורי החנייה ומיקום של עצים רחבי צמרת לאורכם כך שתובטח הצללה על כלי הרכב החונים ותמנע החזרת קרינה אל המבנים הסמוכים.</p> <p>11) בקשות להיתר אשר בשטחן נכללים ואדיות ושבילים ירוקים קיימים תשמורנה שטחים אלה כריאות ירוקות ותשמר רציפותם ככל האפשר. תכנונם יהיה חלק בלתי נפרד מתכנון אזורי המגורים ומבני הציבור, וזאת כדי להבטיח את ניצולם המרבי ואת הביטחון בהם. תכנונם המפורט והצמחייה בהם יעשו תוך שימת דגש על התאמה לאקלים (יובש, חום, קרינה אינטנסיבית), ולנתוני הקרקע (מליחות, חומציות), על בטיחות בתקופות השיטפונות והאיגום, ועל תברואה. כלים ומרכיבים תכנוניים להבטחת קיום תנאים אלה יכללו טרסות, מגלשים, דיפון וייצוב גדות.</p>	

עיצוב אדריכלי	6.3
<p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי למגרש בקנה מידה 1: 250 לאישור הוועדה המקומית שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים מפלס ה- 0.00+ לכל מגרש, פרט גדר מחייב עם דגש עיצובי לחזית הכביש, מיקום חניה ופרט מחייב לסגירת חזית החניה וקרואי, מיקום פילר ועיצובו, פתרון לפינוי אשפה ע"פ הנחיות המועצה האזורית כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p>	

סביבה ונוף	6.4
<p>1. כל רחוב יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת, ללא קשר לשלבי הביצוע.</p> <p>2.תכנית פיתוח הרחובות (כולל עיצוב המדרכה, שבילי האופניים, מפרצי החניה והתימוך בשיתוף מהנדס כבישים) תוכן ע"י אדריכל נוף על בסיס חתכי רחובות אופייניים בנספח התנועה ובנספח הנופי.</p> <p>3.עצי רחוב לאורך המדרכות ישולבו כמה שיותר עצי רחוב ארצישראליים מקומיים, המתאימים לאקלים ולמקום. לכל הפחות עץ אחד שלא יפחת מגודל 8 לכל 10 מטר אורך מדרכה בממוצע (למעט צמתים). יש לוודא כי עצי הרחוב במצבם הסופי יצלו על המדרכה בכיסוי של 50% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>4.עץ מוביל מומלץ: צאלון מצוי. לצד כביש מס' 101 ימשיך רצף דקלי הוושנינגטוניה, המאפיינים</p>	

6.4	סביבה ונוף
	<p>את טיילת חסן בק.</p> <p>5. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים הגודל המינימלי לבתי השורשים יהיה 6 מ"ק. רצוי 8 מ"ק. במקומות בהם לא ניתן לספק רצועת קרקע רציפה פתוחה, יש להשתמש באחד הפתרונות, שמציע "ילקוט הפתרונות" של משרד החקלאות ופקיד היערות (כגון תעלות שתילה מתחת לריצופים, אדמות מבנה וארגזי תמיכה).</p> <p>6. צמחיה לאורך כביש 90 הנוכחי, לרבות בכניסה הדרומית לעיר יינטעו עצים וצמחיה ייחודית המדגישים את שער העיר הדרומי, לרבות עצי תמר כעץ מוביל (באזורים בהם אין צורך בהצללה).</p> <p>7. עיצוב עצי הרחוב באחריות העירייה לדאוג לעיצוב העצים, כך שנוף העצים יורם לגובה 4 מ' לפחות לטובת מעבר משאיות ואוטובוסים בכבישים.</p>



6.5	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.6	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות החניה, 2016) או עדכונן של התקנות שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>

6.7	איכות הסביבה
	<p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. תנועת משאיות ומובילי פסולת עמוסים תהיה אך ורק כאשר תא המטען מכוסה באופן שימנע פיזור פסולת. פריקת פסולת תהיה במקומות המיועדים לכך בלבד.</p> <p>ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא לאחר חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p>



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם</p>

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
<p>חשמל</p> <p>1. רשתות חשמל: כל רשתות החשמל יבוצעו בקווים תת קרקעיים, כבלים חלקם בתוך צנרת, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים לחלוקה ולמונים.</p> <p>2. תאורה: רשתות התאורה יבוצעו בקווי תאורה תת קרקעיות עם צנרת, כבלים, תאי מעבר, גומחות, ארונות לחיבור עמודי תאורה.</p> <p>3. תקשורת: רשתות התקשורת של קווי טלפון, טלביזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים, יבוצעו בקווי תקשורת תת קרקעיות עם צנרת, כבלים, תאי מעבר, גומחות וארונות מתאימים.</p> <p>4. חיבור תשתיות: תשתיות החשמל, התקשורת והתאורה יחוברו ברשתות תת קרקעיות לתשתיות הציבוריות הקיימות, בתאום ועל פי הנחיות רשויות החשמל, התקשורת, והרשות המקומית.</p> <p>5. תחנות טרנספורמציה: תחנות הטרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים), בהתאם לתכנית. התחנות תוקמנה על פי הנחיות וסטנדרטים של חברת חשמל, ולפי תאום מוקדם עימם. לכל תחנת טרנספורמציה תהיה נגישות להכנסה והוצאת ציוד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל את מבנה התחנה, עם זכות מעבר של כבלי חשמל תת קרקעיים מהתחנה ואליה, וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל התחנה. על מגישי בקשת הבניה לברר תחילה אצל חברת החשמל אם נדרשת תחנת טרנספורמציה במגרש. יכול שלא תיבנה כל תחנות הטרנספורמציה בהתאם לתכנית. תחנות הטרנספורמציה תיבנה על פי התקדמות הבניה ובהתאם לשיקולי חברת החשמל. מיקומם של תחנות הטרנספורמציה ייקבע לאחר עריכת סקר קרינה אשר יראה התאמה לספי הקרינה המירביים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר הבניה וסקר הקרינה יאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. בסמכות ועדת הבניה המקומית לאשר שינוי בנספח חשמל ותקשורת לצורך קביעת מיקום של תחנות טרנספורמציה.</p> <p>6. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל בכתב.</p> <p>המרחקים המינימליים המותרים בין מבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין קווי חשמל תת קרקעיים הם כדלקמן:</p> <p>המרחק המינימלי בין יסוד מבנה לכבלי חשמל תת קרקעיים: במתח עליון עד 161 ק"ו - 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 1.0 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט - 0.5 מטר.</p> <p>המרחק המינימלי בין צינור מים קרים לכבלי חשמל תת קרקעיים: במתח עליון עד 161 ק"ו ? 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 1.0 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט - 0.5 מטר.</p> <p>- המרחק המינימלי בין צינור מים חמים או צינור קיטור לכבלי חשמל תת קרקעיים: במתח עליון עד 161 ק"ו - 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 2.0 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט - 2.0 מטר.</p> <p>- המרחק המינימלי בין צינור ביוב לכבלי חשמל תת קרקעיים: במתח עליון עד 161 ק"ו ? 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 1.0 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט ? 0.5 מטר.</p>	<p>6.9</p>



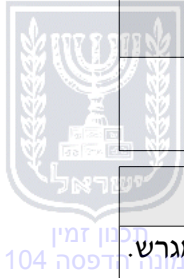
6.9	חשמל
	<p>- המרחק המינימלי בין צינור גז או חומר דליק אחר (*) לכבלי חשמל תת קרקעיים : במתח עליון עד 161 ק"ו - 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 1.5 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט - 1.5 מטר.</p> <p>- המרחק המינימלי בין כבל תקשורת לכבלי חשמל תת קרקעיים : במתח עליון עד 161 ק"ו ? 3.0 מטר, במתח 13 ק"ו, 22 ק"ו, 33 ק"ו - 1.0 מטר, במתח נמוך עד 1000 וולט ? 0.3 מטר.</p> <p>(*) התקרבות של צנור גז טבעי בלחץ נמוך לבין כבל חשמל חלות המידות האלה : המרחק המזערי בין כבל חשמל מתח נמוך או מתח גבוה בהטמנה ישירה באדמה לבין צינור גז טבעי בלחץ נמוך הינו 1.5 מטר. המרחק המזערי בין כבל חשמל מתח נמוך או מתח גבוה המותקן בצינור או המוגן ע"י פלטות בטון באדמה לבין צינור גז טבעי בלחץ נמוך הינו 0.5 מטר.</p> <p>7. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p> <p>8. שינויים ברשת החשמל קיימת של חברת החשמל, במידה ויהיו, שהעתקתם תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>9. שינויים בתשתיות חברות תקשורת ו/או במתקניהם, במידה ויהיו, שהעתקתם תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעה ובתאום מוקדם עם אותן חברות תקשורת לפי הענין.</p>



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בד בבד עם ביצוע תשתיות אי לשטח השכונה יבוצע חיבור תשתיות הניקוז והמוצאים וכן הסדרת מוצאי הניקוז אל תעלת אום סריסה כך שתוכל לקבל את תוספת הנגר הנובע מהקמת השכונה. הסדרת התעלה תעשה תוך שמירה על תוואי התעלה הטבעי.</p> <p>אופי ההסדרה יקבע בשלב התכנון המפורט בהתאם לבחינה משותפת של הידרולוג ורשות הניקוז בכפוף לאישור רשות הניקוז ובביצועה.</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת אישור איכלוס לבנין - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה - הפסולת הביתית תפונה לאתר תל תאומים.</p>



6.11	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.12	ניהול מי נגר
	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם</p>

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
	<p>להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970. כ- 15% לפחות משטחי החניות הציבוריות השצפיים והגינן בשטח התכנית ייעשה שימוש במתקנים תת קרקעיים לוויסות ועיגום נגר, זאת ע"מ להפחית את כמויות הנגר העילי המגיע אל מערכות הניקוז השונות הנובע מביצוע התכנית.</p>	
	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. רשות מקומית רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בנייים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית יגודרו בזמן עבודות הבניה עד לגמר העבודות למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין לשטחים הפתוחים.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
	<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.15</p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח גבוה או עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
	<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.16</p>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
	<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.17</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.18</p>
	<p>1. תנאי להיתר איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת שאושרה על תכנון זמין מונה הדפסה 104. 2. לא ינתן היתר אכלוס אלא אם כל יחידות הדיור יבנו כפי שאושר בהיתר הבניה</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.19</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי הכוללת מפלסי פיתוח, גובה 0.00 ופתרונות פיתוח. תכנית הבינוי תכלול גבהים, חומרי גמר, מיקום חניה, מיקום פילרים, מתקני אשפה ומתקני תשתית הכל ע"פ דרישות והוראות הועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.19
<p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור תכניות לביצוע שדרוג והרחבה למטי"ש והצגת לוח זמנים להשלמת עבודות הבניה להפקת קולחים בהתאם לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע - 2010.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת היתר להקמת בריכת מי שתיה במתחם "שלוחות" לרבות לוחות זמנים לביצוע.</p> <p>5. הועדה המקומית לא תאשר היתר בניה בתחום התכנית טרם קיבלה התייחסות רשות הניקוז</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה במגרשי מגורים א' יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש שתפרט את גובה מפלס הכניסה, פרט גדר, שער הכניסה, מיקום החניה ופרטי חזית החניה והקירוי, מיקום לפילרים ופתרון פינוי אשפה. יותר לקרות את החניה ושטח הקירוי לא יכלל במנין השטחים המותרים</p> <p>7. במגורים א', למגרש דו משפחתי תוגש בקשה להיתר אחת הכוללת את שתי יחידות הדיור.</p> <p>8. מתן היתר בנייה למוסדות הציבור בתחום התכנית יהיה מותנה בהכנת תכנית בינוי מפורטת כולל פתרונות נגישות תחבורתית וחנייה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכנן סיסמי (ספקטרום תגובה) ושיטות בניה וביסוס על בסיס סווג הקרקע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרולוגי המאפיין את תחום האתר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה באיזור הסיכון להגברה חריגה כמוגדר בחות דעת רגישות לסיכוני רעידות אדמה, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי הנחיות המפורטות בניספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5 או גיליון עדכני יותר. ממצאי הסקר ישמשו לתכנון הסיסמי של מבנים אילו.</p> <p>11. לא יוצא היתר בניה אלא אם יכלול את מלוא מספר יחידות הדיור המאושרות במגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

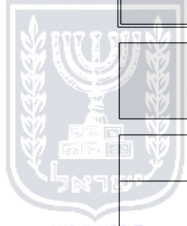
דרכים	6.20
<p>א. תנאי להיתר בניה בשטח למוסדות ציבור ובתי ספר, הכנת תכנית מפורטת המראה מיצוי כל זכויות הבניה במגרש לרבות פתרון חניה ותחנות להסעות תלמידים בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב. בכל מקום בו תוכננה חניה עוקבת, תשוויך החניה לאותה היחידה.</p> <p>ג. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית החניות למסחר תיהינה ברחוב.</p> <p>ד. רוחב רצועות הדרך אינו כולל את עובי ראש קירות גדר או קירות תומכי כביש. עובי ראש הקיר יהיה מחוץ לרצועת הדרך.</p> <p>ה. ברחובות הכוללים קטע דרך באורך העולה על 200 מ' ללא הפסקה ע"י צומת, יש להוסיף בשלב התכנון המפורט גורם פיזי(הצרת מיסעה, הרחבת מדרכה, ביטול חניות) כדי לאפשר מעברי חציה בקטעי דרך במרחקים סבירים ביניהם.</p> <p>ו. בשלב התכנון המפורט יש לוודא כי כלל מפגשי שבילי האופניים והרחובות מקבלים טיפול הולם.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.21
<p>תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרוייקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

6.21	חומרי חפירה ומילוי
	מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחמרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו / או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכוניהן.
6.22	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.23	הנחיות מיוחדות
	פרוזדור החשמל בתכניות המאושרות ג/18982 ומש"צ 54, בהתייחסות חברת החשמל נרשם כי אין להם מניעה לביטול הפרוזדור פרוזדור החשמל סומן בתכנית כגבול מסדרון תשתיות עם הוראות מיוחדות והוא מבוטל בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבניה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 25 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 104