

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/181

שם התוכנית: אזור מגורים ותעסוקה משולב בית שמש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>בש/181</u> הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1002</u> ביום <u>29.11.12</u> מינהל תכנון <u>ד"ר יעקב הודיה</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית

האתר נמצא בשוליים המזרחיים של העיר רמת בית שמש, בין כביש 10 לכביש 6, במעבר בין המרקם הבנוי לבין השטח הפתוח. מצידה הצפוני נמצא אתר עתיקות מוכרז 'תל זנוח' שהיה מקום מיושב באופן אינטנסיבי בתקופה העתיקה. מצידה הדרומי כביש מס' 3 המהווה ציר כניסה ראשי מכיוון כביש 10.

תנאי האתר בעלי מגבלות רבות, אזורים רבים מוגדרים כאזורי גלישת קרקע ואסורים לבניה ואחרים מחייבים התייחסות מיחודת בבסיס הקרקע וניקוז מיוחד, ישנם שטחי ארכיאולוגיה לשימור והמלצה שלא לבנות מתחת לקו גובה 350 בשל אקלים חם.

האזור יורד לכיוון מזרח בשיפועים של 10-25%. האתר צופה לכיוון מזרח לשמורת מערת התאומים ונצפה מכביש 10 לעיר רמת בית שמש.

לנוכח חשיפת האתר לכל הכיוונים הושם דגש על בינוי המציג חזית עירונית מגובשת עם טיפוסי בניה המשתלבים בתנאי האתר ומדגישים את המבנה הטופוגרפי שלו. הבינוי מנצל את הטופוגרפיה על מנת לאפשר למספר מרבי של יחידות דיור מבטים וגינות הפונים אל הנוף ההררי או לגנים ציבוריים המהווים מוקדים ירוקים בתוך התכנית. התכנית מציעה אזור מגורים ותעסוקה משולב. בצפון מזרח, שכונת בנה ביתך המתחברת עם מרקם בנה ביתך שמעבר לכביש 6.

הצורך בתעסוקה מבוסס על סקר כלכלי חברתי בו נקבע כי יש ליצור מקומות תעסוקה בהיקף של עד כ-30,000 מ"ר, מותאם לצרכים של האוכלוסיה החדשה הצפויה במקום. מדובר בתעסוקה עבור עולים חדשים מארצות המערב כולל אמהות עובדות. סוג התעסוקה בעל אופי משרדי, כולל בתי תכנה, אלקטרוניקה גרפיקה וכו'.

אזור המגורים המרכזי, המכונה 'שכונת המשקפיים' מכיל שלושה טיפוסי בינוי עיקריים ברמות צפיפות שונות. הבינוי עובר באופן הדרגתי מרמת צפיפות נמוכה בשולי השכונה לצפיפות גבוהה במוקדים: בשולי השכונה, אשכולות של יחידות דו משפחתיות צמודות קרקע. ובמוקדים מבני H המדורגים לשני הכיוונים, סביב גינות ציבוריות. בנוסף שני מבנים מדורגים בתוספת מגדל של 7 קומות כהדגשה לחלל העירוני. רצועת מבנים מדורגים מלווה את הטופוגרפיה והכבישים מצפון לדרום.

מערכת השטחים הפתוחים מבוססת על טיילת בטופוגרפיה מתונה, להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לאורכה שזורים גנים ציבוריים בגדלים שונים. מערכת הדרכים מבוססת על הנחיות המשרד בנושא. החניה הנדרשת עפ"י תקן מתוכננת בתחום המגרשים. בנוסף מתוכננים מקומות חניה לאורך הכבישים בשילוב טיפול נופי. מוסדות הצבור לרבות ביי"ס מתנ"ס גני ילדים ובתי כנסת, מרוכזים בדפנות הוואדי שבין שתי "עדשות המשקפיים". דפנות ביה"ס והמבנה המסחרי מגדירים כיכר עירונית על עמוד השידרה של השכונה. התכנית קובעת הוראות מפורטות בדבר צורת הבניינים, חומרי הבניה, טיפול נופי ואופן שילוב מערכות תשתית.

בתכנית משולב אזור עבור גן טכנולוגי האמור ליצור מקומות תעסוקה ברמה גבוהה לתושבי בית שמש. כמו כן נקבעו מגרשים המיועדים למגוון שירותים עירוניים לרבות תחנת מגן דוד אדום, מכבי-אש, תחנת משטרה, בזק ומחסני העירייה. ליד כביש מספר 10 נקבע חניון לרכב כבד, מסוף אוטובוסים ותחנת תידלוק, במטרה להוציא רכב זה מתוך שכונות המגורים בעיר.

על רקע תנאי האתר הקשים ודרישות הפרוגרמה המורכבות מוצעת תכנית לאזור מגורים תעסוקה משולב עם מגוון שימושים ומגוון טיפוסי בנייה כך שצורת העמדתם יוצרת איכויות מגורים ברמה גבוהה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי ההסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור מגורים ותעסוקה משולב בית שמש
1.1	מספר התוכנית	בש/181
שטח התוכנית	1.2	859.760 דונם
1.3	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מהדורות	מספר מהדורה בשלב	1
1.4	תאריך עדכון המהדורה	23.04.2012
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
1	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן
2	לפי סעיף בחוק	ל.ר.
3	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
4	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
5	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה נק' מרכזית
X=200500 Y=624500

1.5.2 תיאור מקום בית שמש, בין כביש 10 ו-6 בשוליים הדרום מזרחיים של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית בית שמש בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בית שמש יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34269	מוסדר	חלק מהגוש		2
34270	מוסדר	חלק מהגוש		3
34273	מוסדר	חלק מהגוש		2
34291	מוסדר	חלק מהגוש		15, 8, 3, 2, 1
34292	מוסדר	חלק מהגוש	9, 11, 15, 17, 21, 24	18, 25
34296	מוסדר	חלק מהגוש	32, 29	30, 27, 8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מטה יהודה.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בש/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/200 ממשיכות לחול.	4371	16.01.1996
מי/במ/836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/200 ממשיכות לחול.	4315	22.06.1995
תמ"א 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.		
תמ"א 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.		
מי/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את רדיוס תחום ההשפעה של המחצבה, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	15.11.1979

1.7 מסמכי התוכנית -

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	51	-	23.4.12	הרי ברנד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:2500	-	1	9.3.12	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) כע"מ	ועדה מחוזית	
נספח א1 תכנית בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250	-	1	19.04.12	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א2 תכנית בינוי ופיתוח: בנה ביתך, תעסוקה ושירותים מוניציפאליים	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א3 בינוי ופיתוח: שכונת מגורים	מנחה	1:500	-	1	19.04.12	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א4 חתיכים 1-8	מנחה	1:500	-	1	18.04.12	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א5 חתיכים 9-18	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א6 חתיכים 23-26	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א7 חתיכים 20, 21, 24, 27, 28	מנחה	1:500	-	1	18.04.12	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א8 חתיכים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א9 חתיכים בשצ"פ	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א10 חתיכים דרך מבנה ציבור	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח א11 חתיכים דרך מבנה ציבור	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	

	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	10.11.11	1	-	1:100	מנחה	נספח 1 התכנים דרך מבנה ציבור
	ועדה מחוזית	דוד מרגלית	19.04.12	1	-	1:1250	מנחה	נספח 2 תנועה
	ועדה מחוזית	חגם	23.4.12	1	-	1:2500	תשריט אגני ניקוז- מנחה	נספח 3 ניקוז וביוסוס
02.2010			-	27	-	-	חוברת ניהול ושימור מי נגר- מנחה	
16.11.10			-	13	-	-	דפי ביסוס- מנחה	
	ועדה מחוזית	יאיר גרינוולד	10.11.11	1	-	1:2500	מנחה	נספח 4 איחוד וחלוקה
	ועדה מחוזית	אברהם בלאו	23.4.12	1	-	1:1000	מנחה	נספח 5 ביוב
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	10.11.11	1	-	1:2500	מנחה	נספח 6 גושים וחלקות
	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	10.11.11	1	-	1:1250	מנחה	נספח 7 תכנית סימון עצים
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	19.04.12	-	27	1:1250 1:500	מנחה	נספח 8 תדריך תכנון הכולל פרטי בינוי וטיפוסי בניינים
	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	08.2009	-	18	-	מנחה	נספח 9 תדריך פיתוח
	ועדה מחוזית	יוזמות-תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	23.4.12	-	38	-	מנחה	נספח 10 נספח סביבתי
			23.4.12	-	37	-	-	מנחה
	ועדה מחוזית	יוזמות-תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	01.2010	-	39	-	מהיב	נספח 12 חווית סביבתית הידרולוגית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מ.ז.	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איילון ברנרד			משרד הבנייה והשיכון, מחוז ירושלים		רח הלל 23, י-ם 94581	02.6291141			

יזם כפועל

1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מ.ז.	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איילון ברנרד			משרד הבנייה והשיכון, מחוז ירושלים		רח הלל 23, י-ם 94581	02.6291141			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ירושלים		בן יהודה 34, י-ם 94583	02.6254121			
בעלים			עיריית בית שמש		מרכז מסחרי ת.ד. 5 בית שמש	02.9900763			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל הרי ברנד	06952351	5732			בית קליפורניה, ינאל אלון 120, ת"א 62009	03.6960601		03.6960431	harry@brandarchitects.co.il
מודד	יאיר גרינולד		545			קרני שומרון 44855	09.7929139		09.7929226	grenvald@netvision.net.il
מתכנ תנועה	דוד טרגנית	016436834				החיים 84 ירושלים	02.5824719		02.5824973	dmargDO@zahav.net.il
אדריכל נוף	נודית צורנבל, צורנבל-טורנד, אדריכלות עץ	024142820	88539			מנחם בגין 14 תל אביב	03.5273632		03.5273617	office@tstr.co.il
מתכנ כבישים	חיים גרוסמן					דב מרידמן 11 ריי	03.7524546		03.7523308	danhaim1@netvision.net.il
יועץ סביבתי	מהנדס יוסי קליק	031187768	27912	יזמות למען הסביבה בע"מ		הרכבת 28 ת"א	077-3508001	054.4824620	077-3508003	yossie@yozmot-sviva.com
יועץ ניקוז	מהנדס תיעת ברב			חגם		טירת הכרמל	04.8509593		04.8509596	hagit@hgm-eng.co.il
יועץ ביוג	מהנדס אברהם בלאו					העירייה 7, נלה, י-ם	02.6769284		02.6763081	a_bla@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

הקמה ופיתוח של שכונות מגורים חדשות, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, אזור שירותי חירום והצלה, שטח למסחר, מוסדות ציבור וקהילה, תרבות ופנאי ופיתוח שטח להקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד שטח מאזור לתכנון בעתיד ליעודים: מגורים א', מגורים ב', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, מלונאות, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, יער, מרכז תחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, חניון, תחנת תדלוק, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים.

2.2.2 קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח התכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים ובין היתר:

- (1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יחידות דיור מרבי לכל תא שטח ו/או מתחם.
- (2) טיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.
- (3) קביעת הוראות לניקוז וביסוס.

2.2.3 קביעת הוראות בדבר:

- (1) התוויית דרכים חדשות.
- (2) פתרונות לתנועה וחניה.
- (3) פיתוח השטח וטיפול נופי.

2.2.4 איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.5 קביעת מסי יחידות דיור נדרשות.

2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.7 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.8 קביעת הוראות למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

859.760

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+53,780	53,780+	0	מ"ר	מגורים
		+469	+469	0	מס' יחיד	
		+24,000	24,000+	0	מ"ר	מגורים מיוחד ✓
		כ-240	כ-240	0	חדרים	
		+1,000	1,000+	0	מ"ר	מסחר ✓
		+30,000	30,000+	0	מ"ר	תעסוקה ✓
		+68,000	68,000+	0	מ"ר	מבני ציבור
כ-50 מ"ר ברוטו לחדר		כ-450	כ-450	0	חדרים	תיירות / מלונאות ✓
		+23,560	23,560+	0	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

מסדרון תשתיות	עץ/ עצים לשימור	עץ/ עצים לעקירה	עץ/ עצים להעתקה	תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
				א' אגסנה	החנת השנאה	עתיקות	גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות	גבול הנחיות מיוחדות לניקוז ותת קרקעי		
		103,104	,79,106 ,148,151 205				,116,123,149,151 202,203,205	75,77-83,90-97,113- 123,135- 140,148,149,151,200- 208	70-97,100-107,109- 123,135-140,143- 146,148-149,151,200- 208	מגורים א'
							306	300-314	300-314	מגורים ב'
			402				400,401	400-402	400-402	תעסוקה
							1100	1100	1100	מסחר
							601,700,701,704	600,601,700,701,702, 704	601,700-702,704	מבנים ומוסדות ציבור
							600	600	600	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
									1400	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
			700				400,700,701,704	,400,501,601,700 701,704	400,500-501,700,701 704,	מבנים ומוסדות ציבור לדת
							1501	1500,1501	1500-1501	מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה
								901	901	מלונאות (אכסון מלונאי)
							902	902	902	דיוור מיוחד ותיירות
	23,32		17,23,34	44	,21,23 42	32,23	,14,21,23,24,32 ,34,39,42,43,44 ,55,56	,23-25,27,29,32,34 ,36,42-43,54-56	14,15,17-19,21- 25,27,29,32,34,36- 39,42-44,54-56	שטח ציבורי פתוח
								800	800	ספורט ונופש
1700	1700, 1702	1702,1704	,1702 1703				,1700-1704 1706-1707	,1700-1704 1706-1707	1707,1706,1700-1704	יער

מסדרון תשתיות	עץ/ עצים לשימור	עץ/ עצים לעקירה	עץ/ עצים להעתקה	תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				אנטנה א'	תחנת השנאה	עתיקות	גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת קרקעי		
							1900-1902	1900-1902	דרך מאושרת
		2000	2000				2,2000,2001	2,2000-2001	דרך מוצעת
			99				99	99	שביל
								1202	חניון
							1600	1600	תחנת תדלוק
								1201	מרכז תחבורה
1705							1705	1705	שמורת נוף (ע"פ תמ"א 8)
	2011	2010, 2013	2012, 2013				2010-2013	2010-2013	יער נטע אדם קיים (ע"פ תמ"א 22)
	3000	3000	3000				3000,3001	3000,3001	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת
							1000	1000	מתקנים הנדסיים

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1:1 שימושים	
א.	מגורים.
ב.	מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1:2 הוראות	
א.	שימושים שאינם למגורים
ב.	הוראות בנייה לטיפוס מגורים "בנה ביתך" (תאי שטח 70-146)
<p>שימושים שאינם למגורים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי להפחית מסך יח"ד בתא שטח. שימושים אלו מותרים רק כאשר יש אפשרות של גישה ישירה לדירה ללא שימוש בתדר המדרגות המשותף, ובכפוף לבקשה ומתן שימוש חורג ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.</p> <p>1. חניה: ניתן למקם מקומות חניה בגבול תא השטח (קו 0) ולאפשר קירוי בהיקף של 15 מ"ר לכל מקום חניה. יותר שימוש בגג החניון כאשר מפלסו המשכי למפלס הכניסה הקובעת של המבנה, ובתנאי שגובה קיר הפיתוח בקו תא השטח לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>2. מחסן: יהיה בתחום קו הבניין.</p> <p>3. חומרי גמר: המעקות יהיו שבכה שקופה, קירות הפיתוח יהיו מאבן כמפורט בנספח 9. חזיתות המבנים יחופו מכל צדדיהם באבן טבעית מלבנית.</p> <p>4. פרגולה מקונסטרוקציה קלה.</p> <p>5. בתאי שטח 100, 101, 102 יהיו יחידות דיור נגישות.</p> <p>6. תאי שטח למגורים א' שלהם קו בנין 0 יהיו עבור יח"ד דו-משפחתיות ויחולו עליהם ההוראות להלן:</p> <p>6.1 קיר משותף – לכל אחת מיחידות הדו משפחתיות יהיה קיר משותף ללא פתחים בגבול בין מגרשי המשנה למעט במקומות שמבוקש להרחיק את המבנה מהקיר המשותף שם יידרש מרחק מינימאלי של 2.7 מ'.</p> <p>6.2 סגנון בניה אחיד בבית דו-משפחתי – הבקשה להיתר בניה תוגש בתכנית אחת עבור שתי יחידות הדיור הצמודות במגרש, תוך תיאום תכנוני וסגנוני בין יחידות הדיור. במידה ומסיבות מיוחדות תוגש בשלב ראשון בקשה להיתר בניה רק ליח"ד אחת, הרי כאשר תוגש בהמשך בקשה להיתר עבור יחידת הדיור הצמודה, הראשון שמגיש קובע את כללי העיצוב, השני יצטרך להתאים את עצמו לעיצוב זה והבקשה תהיה ערוכה באופן שסגנון המבנה החדש ידמה ככל האפשר למבנה הקיים באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>6.3 מערכות תשתית – כל מערכות התשתיות הציבוריות יתוכננו ויבוצעו בפועל בדרכים ובמדרכות. לעת חיבור המגרש אל מערכות התשתיות הציבוריות, יש לאפשר העברת מערכות (מים, ביוב, חשמל בזק וטל"כ – טלוויזיה בכבלים וכדו') בתוך מגרשי המשנה עד לנקודות חיבור התשתיות בתחום המגרש אל מערכות התשתיות הציבוריות. ההתחברויות למערכות ציבוריות תהיינה בנקודות המסומנות בתכנית תאום מערכות המצורפות למסמכי המכרז.</p> <p>6.4 פילרים – תותר העמדת פילרים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>6.5 במידה ומסיבות מיוחדות תוגש בשלב ראשון בקשה להיתר בניה רק ליח"ד אחת במגרש משנה אחד, יחויב בעל ההיתר הראשון או הבונה הראשון לבצע בפועל את מעבר התשתיות הנדרשות עד למגרש המשנה הצמוד אליו ולבצע את התשתיות בשטח המגרש המשנה הצמוד מחוץ לקוי הבניין.</p>	
ג.	טיפוס מגורים C
מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 12 יח"ד. בתאי שטח 148-149 יהיו יחידות דיור נגישות.	תאי שטח מס' 151, 148-149

<p>הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלסי הבניה בתא השטח יהיו מדורגים בשלושה מפלסים עיקריים, כאשר פני המפלס הנמוך לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס קרקע טבעית לכיוון יעוד הקרקע "שביל". הקשר בין מפלסי הפיתוח יעשה באמצעות מעלית ומדרגות בפיתוח. טיפוסי הבניה יכללו מרתף ושני מפלסי מגורים. חניה: א. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. יותר קירוי מקומות החניה בקונסטרוקציה וקירוי קל. ג. תאי פינו אשפה ופילרים של חח"י ישולבו בחניון עם גישה ישירה מהכביש. פיתוח נופי: קירות הפיתוח יבוצעו לפי פרטי הפיתוח שבנספח 9 וכמפורט בסעיף 6.4. מרתף: קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית הגובלת, כאשר המרתף לא חורג מקווי תכנית הבניין. עיצוב אדריכלי: חומרי הבניין, פרגולות, גגות ומתקנים על הגגות יהיו כמפורט בסעיף 6.3. 		
<ol style="list-style-type: none"> במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9, 10 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של $STC=25$ dB לפחות, ויותקנו מזגנים. במידה ויתגלו קולטי רעש נוספים לאלה, המתוארים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, תתוכנן לקולטים אלה אותה חבילה לטיפול דירתי. 	הגנה אקוסטית	ד.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'		4.2
4.2.1 שימושים		
מגורים	א.	
מתקני עזר לשימוש הבית כגון מחסן דיירים משותף, חדר פעילות משותף, חדרי גז, חדרי חשמל, חדר אשפה וכו'.	ב.	
4.2.2 הוראות		
שימושים שאינם למגורים יותרו בקומת החניה בלבד, למעט מתקנים טכניים על הגג העליון.	א.	
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 8 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה ומעליה לפחות שלושה מפלסי מגורים מדורגים בכיוון הטופוגרפיה. בתא שטח 203 יהיו יחידות דיור נגישות. 	טיפוס A1 תאי שטח מס' 203	טיפוס בניה A
<ol style="list-style-type: none"> מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 18 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה, לפחות שלושה מפלסי מגורים מדורגים במקביל לטופוגרפיה, ומעליהם בניין בן 5 קומות. 	טיפוס בניה A2 תאי שטח מס' 300,301,313,314	
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 10 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליו ומתחתיו. 	טיפוס A3 תא שטח מס' 200	
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 12 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליה ומתחתיה. 	טיפוס A3 תאי שטח מס' 201, 202	

		טיפוס A4 תאי שטח מס' 204-205,206-208	1. מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 10 יח"ד. 2. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה ומעליה לפחות ארבעה מפלסי מגורים מדורגים בכיוון הטופוגרפיה.
	טיפוס בניה B	טיפוס בניה B1 תאי שטח מס' 304-306,309-311	1. מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 18 יח"ד. 2. הבניה תהיה בעלת מפלסים מדורגים ל 2 כיוונים. 3. בכיוון הגן יותר לבנות עד 4 קומות, במופע מדורג של מינימום שני מפלסים. 4. בכיוון הכביש הטבעתי יותר לבנות עד 5 קומות, במופע מדורג של מינימום 3 מפלסים. 5. בתאי שטח 300, 304 יהיו יחידות דיור נגישות.
		טיפוס בניה B2 תאי שטח מס' 302,307,308,312	1. מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 20 יח"ד. 2. הבניה תהיה בעלת מפלסים מדורגים ל 2 כיוונים. 3. בכיוון הגן הפנימי יותר לבנות עד 4 קומות, במופע מדורג של מינימום שני מפלסים. 4. בכיוון הכביש הטבעתי יותר לבנות עד 5 קומות, במופע מדורג של מינימום 3 מפלסים. 5. מספר קומות מירבי יהיה 5 מעל קומת חניה.
ג.	הוראות בינוי		1. טיפוס המגורים יהיה בעל מופע מדורג בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית העיקרית. שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג לא מקורות. 2. קומת החניה: א. יותר לאחד מרתפים ו/או רמפות כניסה/יציאה למגרשים בתנאי שתירשם זיקת הנאה למעבר בהתאם. ב. תותר הקמת מרתף חניה עד קו תא השטח. ג. כדי לאפשר נטיעת עצים על תקרת המרתף, יובטח עומק לבית גידול של 1 מ'. ד. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
ד.	הגנה אקוסטית		1. במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9, 10 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של $STC=25$ dB לפחות, ויותקנו מזגנים. 2. במידה ויתגלו קולטי רעש נוספים לאלה, המתוארים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, תתוכנן לקולטים אלה אותה חבילה לטיפול דירתי.

4.3 שם ייעוד: דיור מיוחד ותיירות	
4.3.1	שימושים
א.	בית גיל הזהב (בית אבות), דיור מוגן, בית הארחה, חנות ובית קפה בהיקף של עד 500 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	חומרי גמר
ג.	הגנה אקוסטית
ד.	חומרים מסוכנים

4.4	שם ייעוד: מסחר
4.4.1	שימושים
א.	מסחר, משרדים, מרפאות, בית קפה, מכולת או מזנון.
4.4.2	הוראות
א.	היתר הבניה יכלול פתרון פריקה וטעינה בתחום תא השטח, מוצנע לחלוטין מהרחוב ובהתאם להנחיות מחלקת התנועה ואגף התברואה בעירייה.

4.5	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים
א.	מלונאות, לרבות בית הארחה, בית הארחה לילדות, בית גיל הזהב.
4.5.2	הוראות
א.	שימוש מחייב השימוש של בית הארחה לילדות הנו שימוש מחייב. היתר הבניה בתא שטח מס. 901 יכלול שימוש זה.
ב.	הוראות בניוי הבניה תהיה בעלת אופי כפרי, תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה, כאשר מספר הקומות האנכיות לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת העליונה.
ג.	חומרי גמר ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.
ד.	הגנה אקוסטית 1. המלונות יתוכננו לפי דרישות של מנהל הפיתוח במשרד התיירות, שהוגדרו במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתחמי אכסון תיירות". התכנון יתייחס למקורות רעש הנמצאים בסביבה, כולל כבישים, וגם לרעש הנגרם ממערכות מכאניות שיותקנו במלונות עצמם. 2. מערכות מכאניות במלונות יתוכננו בהתאם לדרישות של "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990".

4.6	שם ייעוד: תעסוקה
4.6.1	שימושים
א.	תעשיות מדע נקיות ללא שימוש בחומרים כימיים, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, מסעדות, בנקים, דואר, מעון יום, בית כנסת, חדרי שנים, מרפאות וחדרי כושר. יותר מסחר נלווה בהיקף 5% משטחי הבניה המותרים.
ב.	מתקן הנדסי
ג.	חניה תת קרקעית
ד.	בתא שטח מס. 400 יתאפשר גם שימוש של בית כנסת.
ה.	חדר בוק ותקשורת
4.6.2	הוראות
א.	שימושים אסורים 1. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה, מפעלי מתכת וציפויים, בתי מטבחיים ומשחטות, מפעל לעיבוד פסדים, מפעל לטיפול בפסולת מוצקה למעט מפעלי מיחזור מסוימים, מפעל לעיבוד אבן והכנת בטון, מפעל להכנת אספלט וביטומן, מפעל לייצור חומרי נפץ, טחנות קמח תבואות ודגנים. 2. לא תותר כניסה של מפעלי תעשייה שאינם עומדים בתקני המשרד להגנת הסביבה בכל האמור לקרבה לאזורי מגורים. 3. לא תותר תעשייה מזהמת.
ב.	הוראות בניוי הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה.
ג.	תנאי להיתר בניה תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת איכות הסביבה להפעלה של עיסוקים ושימושים באזור זה.
ד.	חומרי גמר ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.

ה.	הגנה אקוסטית	<p>1. מפעלים, מבני משרדים ושימושים אחרים יתוכננו בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990" לעניין הרעש הסביבתי, הנגרם מהם.</p> <p>2. מעון היום באזור התעסוקה יתוכנן בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990".</p>
ו.	חומרים מסוכנים	<p>1. כמויות וסוגי חומרים מסוכנים לא יעברו את מגבלת מעגל הסיכון בתרחיש ייחוס של IDLH=250 מ'.</p> <p>כמויות וסוגי החומרים המסוכנים יקבעו לפי המסמך העדכני של המשרד להגנת הסביבה בדבר מרווחי בטיחות לפי: חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים שפורסם ביום: 12 יוני 2011 ונספחיו.</p> <p>2. למתחם לא יוכנסו חומרים מסוכנים רעילים במיוחד כמו ציאנידים, ארסין, פוספין ודומיהם. איגוד הערים לאיכות הסביבה "שורק" יגביל כמויות השימוש והאחסון של חומרים בהתאם לממדי הנזק הבאים: מעגל הרס שלא יגדל מעבר ל-250 מ', מעגל חום (כוויות) שלא יגדל מעבר ל-250 מ' ומעגל הרעלה (IDLH) שלא יגדל מעבר ל-250 מ' בזמן אירוע פיזור חומר רעיל או שריפה. תותר חריגה לשימוש ואחסון החומרים המסוכנים לעיל בהתאם להמלצות הערכת סיכונים שתוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה מחוז ירושלים.</p> <p>3. החומרים המסוכנים יאוחסנו על פי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. לא יאושר שימוש בגז כלור לחיטוי בריכות שחייה השימוש בהיפוכוריד נוזלי בלבד.</p> <p>5. כל מפעל המבקש היתר בניה עליו להצהיר על שימוש בחומרים מסוכנים, כמוזכר לעיל, יעביר את הבקשה להיתר הבנייה ליחידה לאיכות הסביבה "שורק" אשר תכלול: פרטים על סוגי החומרים, סקר סיכונים כאמור לעיל, כמויות, אמצעי הובלה, שיטת אחסון, תכניות לחרום תיק מפעל ויקבל אישור מוקדם מהם.</p>
ז.	איכות אוויר	מזהמי האויר יהיו לפי חוק האויר הנקי ותקנות אוויר נקי ערכי איכות אוויר, (התשע"א) 2010. לפי הצורך יתבצעו סקרים נקודתיים כתנאי לקבלת היתר הבניה.
ח.	מערכות ניטור	הנהלת אזור התעסוקה תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).
ט.	ניהול אזור התעסוקה	אזור התעשייה ינהל ע"י מינהלת מיוחדת.
י.	חניה	החניה בתא שטח מס. 402 תהיה בצד המזרחי של המגרש בתחום מרווח הבניה של 17 מ'. החניה של תא שטח מס. 800 ממול תהיה מצידו המערבי. שני מגרשי החניה ישמשו את שני הייעודים הנ"ל במשותף.

4.7	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים	
א.	תא שטח 702: מחסני עירייה. תאי שטח 700,701,702,704,601: שימושי חינוך, דת, מקוואות, תרבות וטיפת חלב.	
4.7.2	הוראות	
א.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.
ב.	הוראות בינוי	הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה.
ג.	מגרשים 601 ו-704	כדי לנצל את מגרשים 601 ו-704, ייצוב המדרונות יוכל להיעשות ע"ח השצ"פ הסמוך.
ד.	שימושים מחייבים	השימושים שנקבעו לתאי השטח 601, 700, 701, 704 הנם שימושים מחייבים, ויש להקימם בד בבד עם מימוש התכנית.

4.8	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה	
4.8.1	שימושים	
א.	שימושי חירום והצלה כגון כיבוי אש, משטרה וכיוצ"ב.	
4.8.2	הוראות	
א.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	הוראות בינוי	תותר הקמת 4 קומות ולא יותר מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
ג.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.

4.9	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.9.1	שימושים	
א.	מוסדות דת כולל מקוואות.	
4.9.2	הוראות	
א.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.
ג.	מקוואות	שימוש "מקווה" הנו שימוש מחייב, ויש להקימו בד בבד עם הקמת מבני הציבור.

4.10	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
4.10.1	שימושים	
א.	תחנת מגן דוד אדום.	
4.10.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	תותר הקמת 4 קומות ולא יותר מ-2 קומות מעל לכניסה הקובעת.

4.11	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.11.1	שימושים	
א.	בית ספר יסודי, גני ילדים, מתני"ס.	
ב.	גינון, עבודות פיתוח, מעבר תשתיות, שבילים ומעבר הולכי רגל, מקוואות.	
4.11.2	הוראות	
ב.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ג.	שימושים מחייבים	השימושים למבני חינוך ותרבות שנקבעו לייעוד זה הנם שימושים מחייבים. היתרי הבניה שיוצאו לתאי שטח אלו יכללו את השימושים למבני חינוך ותרבות כקבוע בתכנית זו.
ד.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא השטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.
ה.	איחוד מגרשים	יותר איחוד תאי שטח (מס. 600, 700, 701) בתשריט בסמכות ועדה מקומית.
ו.	שבילים ציבוריים	1. הפיתוח יכלול לפחות 2 שבילים המקשרים בין כבישי הטבעת מס. 12 ו-13 לבין תא שטח מס. 24 (שצ"פ). 2. התווית השבילים תעשה ככל הניתן בהמשך לשבילים הקיימים בתאי שטח מס. 22, 27. 3. תותר מעבר תשתיות בשבילים. 4. שילוב השבילים במגרש ייעשה באופן שיאפשר את השימוש בהם ללא צורך בכניסה לשטח המגודר של מבנה הציבור.

5. מיקומם הסופי של השבילים ייקבע בשלב התכנון המפורט ולעת הוצאת היתר בניה, והכל באישור מהנדס הועדה.		
המבנים יתפרסו על 3 מפלסים לפחות, כאשר המערביים ביותר יהיו במפלס הכיכר ובקו בניין 0 כלפיה. הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה. לא יותרו יותר מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת העליונה.	הוראות בניין	ז.
גבולות המגרשים הפונים ליעוד הקרקע "שביל" יהיו מדורגים עם קירות תומכים בגובה מקסימלי של 1.5 מ', והכל לפי נספח מספר 9 פרטי הפיתוח.	הוראות פיתוח	ח.

4.12 שם ייעוד: ספורט ונופש		
4.12.1 שימושים		
שימושי ספורט, חדרי כושר, אולמות התעמלות, בריכת שחיה מקורה.	א.	
מזנון, חנות לציוד ספורט כשימוש נילווח לשימושי הספורט והמתקנים שבהם, אולם אירועים, חדר אחות וכדומה.	ב.	
מלתחות, מנהלה, מחסנים לציוד ספורט, מועדון ספורט, פרגולות ומתקני צל.	ג.	
מתקן הנדסי.	ד.	
4.12.2 הוראות		
תנאי למתן היתר	א.	תנאי למתן היתר בניה
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור הסדרי תנועה ע"פ תקן תקף של משרד התחבורה בעת הגשת הבקשה להיתר.	ב.	חומרי גמר
ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.	ג.	הגנה אקוסטית
1. אולם האירועים יהיה אולם סגור וימוקם בחלקו הצפון-מערבי של תא שטח 800.		
2. מעטפת הבניין, כולל חלונות ודלתות חירום, תספק בידוד אקוסטי (Sound transmission class) של STC=30 dB לפחות.		
3. דלת (דלתות) כניסה לאולם האירועים, למעט דלתות חירום, ימוקמו בחזית הצפונית של בניין האולם.		
4. מערכות מכאניות של אולם האירועים יתוכננו בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990".		
5. חניה של אולם האירועים תמוקם מצפון לאולם האירועים.		
6. מערכת ההגברה של הבריכה תופעל רק במקרה חירום. יאסר השימוש ברמקולים להשמעת הודעות ו/או פרסום.		
7. יבוצע נספח אקוסטי בשלב תכנון מפורט		
8. מיקום מגרשי ספורט ובריכת שחיה ימוקמו בחלקו הצפון מערבי של מגרש 800 בצמוד לאזור התעסוקה.		

4.13 שם ייעוד: שצ"פ		
4.13.1 שימושים		
פינות ישיבה וצל, פינות משחק, גינון, עבודות פיתוח, מעבר תשתיות, מבני עזר קטנים (מרכזי חלוקת דואר וכיוצ"ב), תחנות שאיבה וטרנספורמציה, חדר בוק ותקשורת, מחסנים לציוד גינון המיועד לתחזוקת השצ"פ.	א.	
4.13.2 הוראות		
1. תאי שטח מס' 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23 (בחלקו), 24, 25, 27, 29, 32, 36, 54, 55, 56 מיועדים לשטח פתוח אינטנסיבי.	א.	שטח אינטנסיבי
2. תכנון השטחים יכלול קירות, רחבות וכיכרות, מהלכי מדרגות ושבילים, גינון, עצים ומערכת השקיה, תאורה, מתקנים וריהוט רחוב, וכדומה.		
1. תאי שטח מס' 14, 23 (בחלקו), 34, 38, 39, 42, 43, 44 מיועדים לשטח פתוח אקסטנסיבי.	ב.	שטח אקסטנסיבי
2. תכנון שטחים אלה יעשה במחשבה על דרישות תחזוקה מינימליות תוך שימוש בצמחיה עמידה וחסכנית במים ומיעוט אלמנטים.		

השטח יעובד בשיפועי קרקע, קירות תומכים, גינון והשקייה.		
בתאי השטח עליהם מסומנים שטחי עתיקות קיימים ממצאים ארכיאולוגיים. תכנון השטחים הללו ייעשה בתשומת לב לממצאים הארכיאולוגיים, בתיאם עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.	שטחי עתיקות	ג.
1. מבנים המשמשים כתחנות שאיבה וטרנספורמציה, חדר בזק ותקשורת ומחסנים לציוד גינון יצופו באבן ומיקומם יקבע בתוך קיר תמך או שיפוע עולה, והכל על מנת להבטיח שילובם בפיתוח הנופי. 2. עם הגשת בקשה להיתר בניה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם הח"י ויוגש לאישורה. 3. היקף זכויות הבניה המקסימלי לתחנת טרנספורמציה יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי.	מבני תשתיות	ד.
1. שטחי השצ"פ יכול שישמשו במהלך הבניה כשטח להתארגנות לצרכי בניה, ריכוז עודפי עפר ו/או פסולת בניה או מיקום מתקן גריסה. 2. השימוש יותר לטובת בניה ופיתוח בתחום תכנית זו בלבד. השימוש יוגבל לתקופת הבניה בלבד, וזאת באופן שיבטיח את ביצוע והשלמת השצ"פ בטרם איכלוס יח"ד שבקרבתו.	שימוש במהלך תקופת הבניה	ה.
בין החניון ומרכז התחבורה לבין כביש מס. 10 תוקם ע"י יזם התכנית סוללה מגוננת לטובת הסתרת ניצפות הרכב החונה מכיוון הכביש.	תא שטח 39	ו.
בשטח זה מותר השימוש לצורך הרחבת זכות הדרך.	תאי שטח 54-56	ז.
1. בשטחי העתיקות כפי שסומנו בתשריט קיימים שרידים עתיקים צפופים ואין לשנות בהם את פני השטח ע"י בינוי, דרכים או כל צורה אחרת. 2. הגבולות הסופיים של שטחי שימור העתיקות ייקבעו לאחר ביצוע סקר ארכיאולוגי. שימושי הקרקע המותרים בהם ייקבעו בהתאם לממצאי הסקר ומסקנותיו. 3. בתחום שטחים אלו תותר התקנת מתקנים לרווחת ציבור המבקרים, והכל על סמך הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ובתיאום עם רשות העתיקות. 4. ביצוע פעולות התחזוקה השוטפת של השרידים העתיקים יהיה באחריות בעל הקרקע ו/או המחזיק בה, והכל כפי שייקבע בהתאם להוראות החוק.	עתיקות	ח.

שם ייעוד: שביל	4.14
שימושים	4.14.1
גינון, פיתוח, מעבר כלי רכב לצורך תחזוקה בלבד.	א.
קו ביוב תת קרקעי.	ב.
הוראות	4.14.2
יותר מעבר כלי רכב וזאת לצורך תחזוקת קו הביוב התת קרקעי העובר בשטח.	א.

4.15	שם ייעוד: יער	
4.15.1	שימושים	
א.	ייעוד ופיתוח, כולל דרכי יער ושבילי טיול.	
ב.	מחסנים לציוד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.15.2	הוראות	
א.	עירום עודפי עפר	יתאפשר בתנאי תיאום עם קק"ל.
ב.	הוראות נוספות	יותר כל פעולות יערניות הדרושות לקיומו ופיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם. הנטיעות יהיו של יער רב מיני, מעורב ורב תכליתי המתבסס על רחבי עלים האופייניים לאזור.

4.16	שם ייעוד: יער נטע אדם קיים (ע"פ תמ"א 22)	
4.16.1	שימושים	
א.	ייעוד ופיתוח, כולל דרכי יער ושבילי טיול ועירום עודפי עפר.	
ב.	מחסנים לציוד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.16.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	על שטח יער חלות הוראות תמ"א/22
ב.	עירום עודפי עפר	יתאפשר בתנאי תיאום עם קק"ל.

4.17	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.17.1	שימושים	
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.17.2	הוראות	

4.18	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.18.1	שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.18.2	הוראות	
א.	נספחי תנועה	נספח התנועה הם מנחים בלבד, וייתכן שינוי בתנוחה ובמפלסים בעת עריכת התכנון המפורט.
ב.	מבנה דרך	מבנה הדרך ייקבע ע"י מהנדס כבישים ויועץ קרקע לעת הכנת תכנון מפורט.
ג.	פרטי ריצוף	סוג ודוגמת הריצוף יקבע ע"י אדריכל הנוף בתיאום עם אדריכל הבינוי, והכל לעת עריכת תכנון מפורט. הפסקות בריצוף יתוכננו בהתאם לנטיעות שלאורך הדרך.
ד.	ניקוז	ניקוז הדרכים ייעשה ע"י צנרת תת קרקעית, שתחובר ותתואם עם מערכת הניקוז הכללית באזור.
ה.	קירות תומכים	1. ייצוב המדרונות של הדרכים יעשה ע"י קירות תומכים, או סוללות עפר מגוננות באישור מהנדס העיר ובתנאי שגובהן לא יעלה על 2.3 מ'. 2. במקרים בהם קיים הפרש גובה גדול מכך, ייבנו הקירות באופן מדורג כאשר גובה כל מדרגה לא יעלה על 2.3 מ', ובין המדרגות יפרידו רצועות גינון ברוחב 1 מ'. 3. יאסר שימוש במסלעות לתמיכת הפרשי הגבהים. 4. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים יצופו באבן טבעית מסוג חאמי, מרובעת ומסותתת, עם קופינג מאבן חאמי מלאה.

		5. קירות תומכים לאורך דרכים יהיו על חשבון שטח המגרשים הגובלים. 6. תכנית לייצוב נוף תיערך ע"י אדריכל נוף מורשה.
1.	נטיעות	לאורך הדרכים תבוצענה נטיעות של עצים משני צידי הדרך, כל 8 מ'. הנטיעות ימוקמו בשני טורים: לאורך מפרצי החניה, בתוך ערוגה, ובצמוד לגבול מגרש הבינוי בהתאם לנספח מספר 11 ו-11ג. הנטיעות יתואמו עם מהנדסי התנועה, כבישים, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
2.	הוראות פיתוח לטיילת	לאורך הדופן המזרחית של דרך מס. 9 ודרך מס. 11 תתוכנן טיילת כמדרכה ברוחב מינימלי של 7 מ'. הטיילת תכלול שדרה כפולה של עצים, צירי תנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים וריהוט גן.
3.	מקומות חניה בתחום הדרך הציבורית	לאורך המדרכות הציבוריות הגובלות עם תא שטח מיעוד ובו מוסדות ציבור יוקצו לפחות 10 מקומות חניה לצורך העלאת/הורדת תלמידים.

4.19	שם ייעוד: חניון	
4.19.1	שימושים	
	חניון לרכב כבד, כולל ביתן שומר, משרד ומחסן לצורך תחזוקה.	
4.19.2	הוראות	

4.20	שם ייעוד: מרכז תחבורה	
4.20.1	שימושים	
א.	חניון לרכב, כולל ביתן שומר, משרד ומחסן לצורך תחזוקה.	
4.20.2	הוראות	
א.		

4.21	שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.21.1	שימושים	
א.	תחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמא 4/18.	
ב.	ביתן שומר, שער כניסה, משרד ומחסן לתחזוקת המקום.	
ג.	חנות נוחות לשרותים נלווים, שירותים ומסעדה בכפוף להוראות להלן.	
4.21.2	הוראות	
א.	כניסות ויציאות לתחנת התדלוק יבוצעו בהתאם למופיע בתשריט, והכל בכפוף לתכנית מפורטת להסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות התמרון המוסמכת וזאת כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.	
ב.	תנאים להוצאת היתר בניה	1. מתן היתר בניה וסלילה מותנה באישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה. 2. תכנית הבקשה להיתר תוגש בקני"מ 1:250 או 1:500 ותכלול פתרונות לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, ואמצעים לזיהום מי תהום, והכל בהתאם לתמ"א 18. 3. היתר הבניה יכלול גם את השטח הנמצא בין תחנת הדלק לכביש מס. 10 ואשר כלול בתא שטח מס. 39, ויציע לגביו פתרון פיתוח.
ג.		הקמת חנות נוחות, שירותים ומסעדה מותנת בהסדרת חניה בהתאם ובנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש וריח, זיהום קרקע ומים, ועמידה בתנאי הגנת הסביבה לתחנות דלק חדשות, והכל באישור משרד הבריאות.
ד.	גפ"מ	יאסר מתן שירות גפ"מ.
ה.		1. תחנות דלק ומתקני תדלוק יוקמו על פי ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. 2. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים

הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה. המאצרות יוגנו מפני גשם ושיטפונות (קירוי, הגבהה). 3. אזורי איחסון הדלקים יצוידו באמצעי ספיגה לדלק/שמן.		
---	--	--

4.22 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		
4.22.1 שימושים		
א.	תחמ"ש חצי פתוחה.	
ב.	תחנות שאיבה, חדרי שנאים כמסומן ע"י סמל בתשריט.	
4.22.2 הוראות		
א.	מפלס ה- 00 של המגרש של התחמ"ש ייקבע על 336.0.	מפלס 00
ב.	הדופן המערבית תלווה במערך של 3 קירות, הצפונית ב-2 קירות והדרומית בקיר אחד תוך שמירה על מגבלת הגובה (2.3 מ'). הקירות הראשונים ימוקמו לא על קו המגרש, אלא כ-2 מ' לפחות לתוך המגרש, על מנת לאפשר המשך פיתוח נופי אקסטנסיבי לתוך המגרש. המרווח בין הקירות יעמוד על 2 מ' לפחות.	קירות הפיתוח
ג.	הגינן יהיה בדגם נטיעה חופשית כשל חורש, ולא בשורות מסודרות, והכל לשם הטמעת וטשטוש הקירות ככל שניתן. יעשה שימוש בשיחי ועצי חורש.	גינן
ד.	יש למקם את המבנה בצמוד לגבול המערבי של המגרש עם טיפול גנני על הגג.	מיקום המבנה
ה.	היתר הבניה לתחמ"ש יכלול בין היתר סוג בתוקף לקווי מתח על ומרחקים נדרשים עבור פרוזדור בטיחות בין קווי החשמל המתחברים לתחמ"ש לבין אזורי המגורים.	תנאים למתן היתר בניה
ו.	קבלת טופס איכלוס לתחמ"ש תותנה בהצגת היתר סוג עבור התחמ"ש ועבור הקווים של חב' החשמל לפי דרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.	תנאי לטופס איכלוס

4.23 שם ייעוד: שמורת נוף (ע"פ תמ"א 8)		
4.23.1 שימושים		
א.	ייעור ופיתוח, כולל דרכי יער ושכילי טיול.	
ב.	מחסנים לציווד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.23.2 הוראות		
א.	תא שטח מס. 1705 חל בתחום שמורת הנוף "שפלת יהודה" ע"פ תמ"א 8.	יער בתחום שמורת נוף
ב.	על שטח שמורת הנוף חלות הוראות תמ"א/ 8	הוראות פיתוח

5. טבלת זכויות והוראות בגי' - מעב מועצ

אחוז	קו"ב בנין (מטר) ⁽¹⁾	קו"ב בנין (1)	קו"ב בנין (2)	מרחק מקומה לקניסה הקובעת	מרחק מקומה לקניסה הקובעת	גובה מבנה מעל קניסה (מטר)	צפיפות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יחיד	תכשיטת (%) משטח תא (השטח)	אחוז בגי' כוללים (%) ⁽²⁾	שטח בגי' במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	י"ר	
											שטח בגי' (3)	מרחק הקניסה הקובעת (2)	עוקרי	שטח				
0	4	5	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	35	70	20	160	360	70	מגורים אי
4	4	4	0	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	445	71	מגורים אי
0	2	5	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	345	72	מגורים אי
0	5	2	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	355	73	מגורים אי
3	0	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	360	74	מגורים אי
3	4	0	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	340	75	מגורים אי
3	0	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	320	76	מגורים אי
3	0	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	345	77	מגורים אי
0	3	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	350	78	מגורים אי
3	4	0	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	315	79	מגורים אי
3	0	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	315	80	מגורים אי
3	4	0	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	340	81	מגורים אי
0	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	35	70	20	160	320	82	מגורים אי
0	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	10	70	45	160	340	83	מגורים אי
0	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	--	1	35		285	35	70	20	160	365	84	מגורים אי

דו משפחותי

מס' ת.ש.ש	נדרל מנוש' (מטר)	לכל מנוש' אורח שטח חוש				מס' ת.ש.ש	נדרל מנוש' (מטר)						
		מנות המניסה	מנות הקובעה	עיקרי	עיקרי								
מס' ת.ש.ש	נדרל מנוש' (מטר)	מנות המניסה	מנות הקובעה	עיקרי	עיקרי	מס' ת.ש.ש	נדרל מנוש' (מטר)						
מגורים א'י	85	355	160	45	70	45	160	355	160	45	70	45	160
מגורים א'י	86	370	160	20	70	20	160	370	160	20	70	20	160
מגורים א'י	87	410	160	45	70	45	160	410	160	45	70	45	160
מגורים א'י	88	370	160	20	70	20	160	370	160	20	70	20	160
מגורים א'י	89	450	160	45	70	45	160	450	160	45	70	45	160
מגורים א'י	90	420	160	20	70	20	160	420	160	20	70	20	160
מגורים א'י	91	390	160	45	70	45	160	390	160	45	70	45	160
מגורים א'י	92	420	160	20	70	20	160	420	160	20	70	20	160
מגורים א'י	93	390	160	45	70	45	160	390	160	45	70	45	160
מגורים א'י	94	285	160	20	70	20	160	285	160	20	70	20	160
מגורים א'י	95	375	160	45	70	45	160	375	160	45	70	45	160
מגורים א'י	96	460	160	45	70	45	160	460	160	45	70	45	160
מגורים א'י	97	530	160	45	70	45	160	530	160	45	70	45	160
חד משפחתי													
מגורים א'י	100	495	180	45	90	45	180	495	180	45	90	45	180
מגורים א'י	101	425	180	45	90	45	180	425	180	45	90	45	180
מגורים א'י	102	520	180	45	90	45	180	520	180	45	90	45	180

מחזור	קווי בנין (מט"ל)		קצות	מספר קומות		גובה מנהל נכסיה (מט"ל)	מספר יחידות (מ"ר)	תכנית (%)	אחוז בנייה (2%)	שטח בנייה במ"ר לכל מנהל או ראש שטח חנייה				גודל מנהל (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' יחידות	
	צד-א	צד-ב		מרחב נכסיה הקבועה	מעל תכולת הקבועה					מרחב חנייה	שטח חנייה (3)	מרחב חנייה (2)	מרחב חנייה עיקרי				מעל חנייה הקבועה עיקרי
4	4	4	כמסומן במספר בניין 10	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	10	90	45	180	480	103	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	10	90	45	180	480	104	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	405	105	מגורים א'
4	4	4	כמסומן במספר בניין 10	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	520	106	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	390	107	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	490	109	מגורים א'
4	5	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	480	110	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	640	111	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	415	112	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	410	113	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	420	114	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	440	115	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	35	90	20	180	445	116	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	10	90	45	180	480	117	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	10	90	45	180	470	118	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30		325	10	90	45	180	470	119	מגורים א'

אחורי	קווי בנין (מטרי) (1)		מספר קופות	מספר קופות מעל	גובה בנייה קבועה (מטרי)	צפיפות ליוני (מ"ר/מ"ר)	מספר יחיד	תפוצת (מ"ר)	אחוז בנין כוללים (2)	שטח בנין במ"ר לכל מגורש או תא שטח חדר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צויד-צויד	צויד-צויד								קדמי	מתחת לקובעה	מעל הקובעה				סה"כ	מתחת הבנייה
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	120	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	121	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	122	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	123	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	465	135	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	455	136	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	490	137	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	530	138	מגורים א'
4	4	5	5	2	רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	645	139	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	600	140	מגורים א'
4	4	6	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	510	143	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	460	144	מגורים א'
4	4	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	435	145	מגורים א'
4	6	4	5	2	רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	600	146	מגורים א'

מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר			שטח מנרש ארצה שטח חיש			מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	
		מרחב המנייה הקובעת	עיקרי	שטח (2)	מרחב המנייה הקובעת	עיקרי	שטח (2)							
מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	מרחב המנייה הקובעת	עיקרי	שטח (2)	מרחב המנייה הקובעת	עיקרי	שטח (2)	מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)	מרחב המנייה הקובעת	עיקרי	שטח (2)	מס' תא שטח	גודל מנרש (מ"ר)
מגורים א' / טיפוס C	3520	1920	240	840	120	840	240	1920	3520	1920	240	840	120	840
מגורים א' / טיפוס C	3645	1920	240	840	120	840	240	1920	3645	1920	240	840	120	840
מגורים א' / טיפוס C	3655	1920	240	840	120	840	240	1920	3655	1920	240	840	120	840
מגורים א' / טיפוס A3	2000	460	675	690	200	690	675	460	2000	460	675	690	200	690
מגורים א' / טיפוס A3	2080	460	710	920	270	920	710	460	2080	460	710	920	270	920
מגורים א' / טיפוס A3	1890	460	710	920	270	920	710	460	1890	460	710	920	270	920
מגורים א' / טיפוס A1	1620	920	100	656	0	656	100	920	1620	920	100	656	0	656
מגורים א' / טיפוס A4	1800	1150	150	795	0	795	150	1150	1800	1150	150	795	0	795
מגורים א' / טיפוס A4	1860	1150	150	795	0	795	150	1150	1860	1150	150	795	0	795
מגורים א' / טיפוס A4	1830	1150	150	795	0	795	150	1150	1830	1150	150	795	0	795
מגורים א' / טיפוס A4	1770	1150	150	795	0	795	150	1150	1770	1150	150	795	0	795
מגורים א' / טיפוס A4	1965	1150	150	795	0	795	150	1150	1965	1150	150	795	0	795
מגורים ב' / טיפוס A2	1580	1710	270	1430	0	1430	270	1710	1580	1710	270	1430	0	1430
מגורים ב' / טיפוס A2	1675	1710	270	1430	0	1430	270	1710	1675	1710	270	1430	0	1430
מגורים ב' / טיפוס B2	1865	1900	300	1590	0	1590	300	1900	1865	1900	300	1590	0	1590

יחיד	מס' ת"ש	גודל מוגז (מ"ר)	לכל מוגז או ת"ש ח"ש			מסל הנגיפה			מס' ת"ש	גודל מוגז (מ"ר)	מס' ת"ש	מספר יחידות	צפיפות (יחידות/מ"ר)	גובה ממוצע (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוז בנייה (2)	תכפולת (%)	מספר יחידות	צפיפות (יחידות/מ"ר)	גובה ממוצע (מטר)	מסל ממוצע	מספר קומות	מספר יחידות	אחוז בנייה (1)
			מספר קומות							מספר קומות	מספר קומות																
מבנים ומסדרות ציבור																											
מבנים ומסדרות ציבור	500	620	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	0	5	2	5	5	200	50%	-	10	2	2	5	5	5	5
מבנים ומסדרות ציבור	501	580	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	1	5	5	200	50%	-	12	3	3	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	600	11,800	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	2	5	5	200	40%	-	10	2	(8) 2	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	601	1,500	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	4	2	5	5	200	50%	-	10	2	2	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	700	2,090	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	2	5	5	200	50%	-	10	2	2	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	701	2,360	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	2	5	5	200	50%	-	10	2	2	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	702	1,735	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	3	5	5	200	50%	-	6	1	1	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	704	1,500	0	0	50%	150%	50%	50%	0	0	0	0	5	2	5	5	200	50%	-	10	2	2	5	5	5	5	
מבנים ומסדרות ציבור	800	10,920	-	-	10%	20%	10%	20%	-	-	-	-	8	0	8	8	30	20%	-	16	2	2	17	8	8	8	
מבנים ומסדרות ציבור	901	11,220	0	0	30%	100%	30%	100%	0	0	0	0	5	0	5	5	130	30%	-	12	3	3	5	5	5	5	

מס' ת"מ	שם הת"מ	גודל מנכ"ס (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר		שטח ארצות שטח חיש		שטח בנייה במ"ר		גודל מנכ"ס (מ"ר)	מס' ת"מ
			לכל מגורש ארצות שטח חיש	עקיף	לכל מגורש ארצות שטח חיש	עקיף				
5	דירק מניירות	902	12,100	100%	0	20%	100%	1,350	1600	דירק מניירות
5	מתקן הדפסה	1000	6,170	50%	50%	10%	50%	4,380	1501	מתקן הדפסה
3	מסחר	1100	1,000	80%	0	20%	80%	1,300	1500	מסחר
5	מרכז תחבורה	1201	1,080	0	0	-	50%	1,760	1400	מרכז תחבורה
5	חניון	1202	5,680	0	0	-	150%	3,630	1500	חניון
5	מבנים ומסדות ציבור	1400	1,760	0	0	50%	150%	1,300	1600	מבנים ומסדות ציבור
5	מבנים ומסדות ציבור לתחילת ותחילת	1500	3,630	0	0	50%	150%	1,300	1600	מבנים ומסדות ציבור לתחילת ותחילת
5	מבנים ומסדות ציבור לתחילת ותחילת	1501	4,380	0	0	50%	150%	1,300	1600	מבנים ומסדות ציבור לתחילת ותחילת
5	תחנת תדלוק									תחנת תדלוק
5	שטח									שטח

תערוך לטבלה:
 (1) יותר קו בנין אפס (0) בקומה תת-קרקעית בתנאי שאין בליטות מעל פני הקרקע. שטחים בקומה זו יכללו בסך השטחים המותרים בתא שטח.
 (2) שטחי חשידות במגורשים למגורים כוללים חניה מקורה לפי הפירוט הבא:

עמוד 31 מתוך 51

בנה ביתך (תאי שטה 70-97, 100-107, 109-123, 135-140, 143-146): 25 מ"ר לכל 2 מקומות חניה.

בניינים משותפים (208-203, 151, 149, 148, 314, 300-35): 35 מ"ר לכל מקום חניה.

במגרשים 200-202 תותר חניה מקורה מעל הכניסה הקובעת, בתחום קו הבניין בלבד.

בטיפוס C לא תותר חניה מקורה. שטחי השירות בטיפוס זה אינם כוללים שטחים לחניה.

בטיפוסי בנייני A1, A2, B1, B2, קומת החניה המפושלת, בקו בניין קדמי, תתוכנן עם "קיר ניקיון" בגובה 80 ס"מ מחופה אבן, לפי פרטי יועץ פיתוח. בטיפוסי בנייני אלה, במפלס שמתחת לכניסה

הקובעת, תותר בניית קומת שירות לחנייה עם קו בניין צדדי וקו בניין קדמי – אפס.

(3). שטח הבניה נקבע עיפ"י "סה"כ שטחי בניה" או "אחוזי בניה כוללים", תסגן מבינהם.

(4). בהתאם להוראות שנקבעו בשינוי מספר 4 לתמא 18 - תחנות חדלוק.

(5). לפי הנדרש באישור מהנדס העיר.

(6). במגרשים 70-97 המיועדים לבתים דו-משפחתיים יותר קו בנין 0 (קיר משותף) בין שתי יחיד הסמוכות (ראה גם סעיף 2.1.4.1).

(7). גודל תא השטח המדויק עפ"י טבלת השטחים של המודד בתשריט.

(8). במגרש 600 מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ניתן לשינוי באישור מהנדס הוועדה, בכל מקרה מספר הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות.

א. שטחי הבניה המצויים בטבלה לעיל ממצים את מכלול זכויות הבניה המאפשרות בתכנית ובהם השטחים עבור הרחבת יחיד.

ב. בסמכות ועדה מקומית לאפשר חריגה מהוראות הבנייה בתאי השטח למגורים על מנת לאפשר מיצוי זכויות בניה מותרות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה		
הוראות		
6.1.1	<p>במסגרת התנאים והדרכים לביצוע תכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בתחום תכנית זו ובכפוף לקבלת אישור לכך מאת הועדה המחוזית, רשאית הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות בניה בהתאם להוראות סעיף 97א' לחוק.</p> <p>א. בתנאי שההיתרים יינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. בכפוף לכל האמור לעיל, תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתן לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה וליציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע תנאים (לרבות תנאים בעניין התחייבויות מוקדמות).</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.</p>	
6.1.2	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש לועדה המקומית תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.</p> <p>ב. במפלסי קומת הקרקע תתאפשר גמישות של +/- 1.0 מטר מהגובה המסומן בנספח הבינוי, וזאת באישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, וללא שהדבר יחשב כסטייה ניכרת.</p>	עיצוב אדריכלי
6.1.3	<p>בבקשה להיתר בניה חובה לכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <p>א. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחד לכל בניין.</p> <p>ב. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.</p> <p>ג. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.</p> <p>ד. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ה. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.</p> <p>ו. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אוויר.</p> <p>ז. במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.</p> <p>ח. תכנון אקוסטי מפורט שיבוסס על נתונים תכנוניים מעודכנים שיוגש לאישורו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. פרט מעקה לאישור.</p>	נתונים בבקשה להיתר בניה
6.1.4	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, למתחם שלם, המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המראה את שטח המגרש ורצועה של 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, בקני"מ 1:250, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח. גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, פרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, גינון, נטיעות, ריהוט, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה: התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה.</p> <p>הגשת תכנית הפיתוח תכלול חתכים ופריסת קירות הפתוח בקני"מ 1:100 ופרטי פיתוח.</p>	בינוי ופיתוח

		תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם או חלקו. סכמת המתחמים מופיעה בתדריך התכנון. ב. תנועת משאיות ורכבי עבודה לתחום התכנית לא תבוצע דרך השכונה הקיימת אלא דרך כביש 10 הסמוך.
6.1.5	ביסוס וניקוז	א. יש להפריד את הבניינים ממגע עם שכבות החוואר באמצעות קירות דיפון שיוקמו במרחק של 2.0 מ' לפחות מהבניין. ב. בתכנית הבקשה להיתר תוצג ההפרדה הנדרשת בין הבניין לבין המדרון.
6.1.6	סילוק עודפי עפר ופסולת בניה	א. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את דרך וצורת ההגנה שינקוט בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה כני"ל בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר. יזם התבי"ע יספק בתוך או צמוד לגבול התבי"ע אתר זמני לצורך תחנת איסוף עודפי עפר ולגריסת פסולת במידה שהדבר יידרש ע"י מהנדס העיר, ניתן להקים אתר כזה בתוך ש.צ.פ באופן זמני בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר ובתנאי שהתכנון לשצ"פ זה אינו מתבסס על הטופוגרפיה הקיימת והצמחייה הטבעית. ג. תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שיווצרו במסגרת התכנית. ד. תנאי להיתר תהיה הצהרה על כמות פסולת הבניה וכמויות עודפי החפירה/הציבה/הריסה בתכנית, סוג ואיכות החומר הנחצב והאפשרויות לשימוש בחומר. ה. לצורך מתן היתר בניה תבוצע הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא ראשית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ו. תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות עודפי העפר ופסולת הבניין שהוצהרו: 1. אישורי כניסה מאתר טיפול או אתר הטמנה מוסדר. 2. תעודות משלוח של חומר שנגרס באתר והועבר לשימוש בפרוייקטים אחרים, בתיאום מראש עם הרשות המקומית.
6.1.7	קירות תמך	א. קודם כל תחילת עבודות הבניה והחפירה במגרשים ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. אם כן אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני. בניית קיר זה תעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית. ב. קיר תמך בגבול המגרש המיועד לצורכי ציבור יתוכנן לפי הנחיות מהנדס העיר ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח הצמוד ועל חשבונו במועד ביצוע עבודות עפר במגרש הצמוד ולא יינתן היתר להמשך עבודות בניה ללא סיום קיר התמך לשביעות רצון מהנדס העיר.
6.1.8	תנועה	א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית. ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא תחילת העבודות על הרחבת כביש 38.
6.1.9	איכות הסביבה	א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת מסמך סביבתי ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה "שורק". המסמך יתייחס לכל הנושאים המפורטים בהוראות איכות סביבה. ב. בכל בקשה להיתר בניה ידרש אישור איגוד ערים לאכה"ס "שורק".
6.1.10	אישור	א. תנאי למתן היתר בניה, לרבות מבני ציבור, הוא קבלת אישור בכתב

ממחלקת תכנון של חברת חשמל לישראל - מחוז ירושלים. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת היתרי סוג בתוקף לקווי מתח על והמרחקים הנדרשים עבור פרוזדור בטיחות בין קווי החשמל המגיעים לתחמ"ש ובין האזורים המאוכלסים ברציפות ברמת בית-שמש למשרד להגנת הסביבה.	חח"י	
תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום התכנית הוא חתימת הסכם פיתוח בין היזם והעירייה, ואשר יכלול בין היתר חובת שיקום שצ"פים אשר שימשו כאתרי התארגנות בעת הבניה.	הסכם פיתוח	6.1.11
תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום התכנית הוא הסדר נושא שיפוי לתביעות בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית.	שיפוי	6.1.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנגישות ע"פ חוקי ותקנות נגישות.	נגישות	6.1.13
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות ובהתאם לסעיף 12/1/2 בתמא/35.	ביוב	6.1.14
תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	כבאות	6.1.15
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.	מעליות	6.1.16
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. למען הסר כל ספק, היקף השטח הנדרש למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אינו כלול בהיקף הזכויות בטבלה 5 לעיל.	פיקוד העורף	6.1.17
א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים וצמחים נדירים המתאימים להעתקה עפ"י הנחיית אגרונום בשטחים המיועדים לפיתוח לאיזורים פתוחים סמוכים כגון פארק ירמות, הכל בתיאום עם רשות הטבע והגנים. ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים וצמחים פולשניים בכל שטחי התכנית, כריתתם ועקירתם עפ"י הנחיות אגרונום.	עצים בוגרים	6.1.18
תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת תכנית פיתוח תשתיות ועבודות עפר לשצ"פים בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר, ותחילת עבודות בשטח.	פיתוח שצ"פים	6.1.19

תנאים למתן טופס 4		6.2
א. שיקום נופי: תנאי לאכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח לרבות שיקום נופי מחוץ לשטח המגרש אם יידרש, כיסוי בורות, סילוק פסולות בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם. ב. תנועה: תנאי למתן טופס 4 או טופס אכלוס ראשון הינו ביצוע תכנית הסדרי תנועה בשלמותה כמאושר לפני מתן היתרי בניה ראשונים. ג. תנאי למתן טופס 4 - ביצוע הנספח האקוסטי. ד. כבאות: קבלת אישור מרשות הכבאות לביצוע המבנה כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה. ביצוע המבנה במלואו בהתאם לתכנית ההיתר כולל ביצוע פרגולות, מסתורי כביסה ופרטי הבנין הנדרשים. ה. תנאי למתן טופס 4 ראשון בתחום התכנית, יהא פתיחת כביש 10 לתנועה, ובכלל זה החיבור המרומזר הזמני עם כביש 38 (במפלס אחד). ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא תחילת העבודות על הרחבת כביש 38. ז. תנאי לאכלוס מבני המגורים בשטח התכנית יהא אישור חברת החשמל כי אין מניעה לכך. ח. תנאי להיתרי אכלוס למגורים בתחום התכנית, יהא השלמת ביצוע השצ"פים בתחום התכנית, וזאת בהתאם לפירוט הבא:	תנאים לקבלת טופס 4 או תעודת גמר	

<p>תנאי לאכלוס מגרשים 143-146 יהיה ביצוע שצ"פ 15</p> <p>תנאי לאכלוס מגרשים 200-202 יהיה ביצוע שצפ 21</p> <p>תנאי לאכלוס מגרשים 302-303 יהיה ביצוע שצפ 22</p> <p>תנאי לאכלוס מגרשים 309-311 יהיה ביצוע שצפ 27</p> <p>תנאי לטופס אכלוס אחרון יהא השלמת פיתוח כל השצ"פ בתחום התכנית.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס יהיה הצגת היתר סוג עבור התחמ"ש ועבור הקווים של חברת החשמל לפי דרישות חוק הקרונה הבלתי מייננת – 2006 למשרד להגנת הסביבה.</p>		
---	--	--

6.3 הוראות כלליות למבנים פרטי בניין ועיצוב אדריכלי		
6.3.1	אלמנטים מחייבים ומנחים	נספח מס' 1 מכיל אלמנטים מחייבים בכל הנוגע לחלוקת מגרשים, קווי בניין, ואופי הבינוי בעל צורת התתך המדורג.
6.3.2	מיצוי זכויות הבניה	הבקשה להיתר בניה תציג מיצוי של 100% מזכויות הבניה המותרות ואת השלבויות לביצוע. יובהר בזאת, כי לצורך כך תותר הצגה של אופציות להרחבת דיור עתידיות בשטח של עד (12) מ"ר ליח"ד, כחלק מהשטח העיקרי, אלא אם כן השתכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבניה. כל תוספת בניה בעתיד תחויב בהגשת בקשה להיתר בניה נפרד.
6.3.3	בניה ירוקה	תכנון המבנים יהיה ככל האפשר לפי תקן 5281 - "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה" (בניינים ירוקים). א. נוחות תרמית - המבנה יעמוד בתנאי נוחות תרמית תוך חיסכון מקסימלי בשימוש במקורות אנרגיה. יעשה שימוש בטכניקות פאסיביות לחימום וקירור (כגון הצללות של חזיתות דרומיות), הבטחת זרימת אויר טבעית בבנין ומיקסום תאורה טבעית. ב. בידוד תרמי ואקוסטי - הבניין יעמוד בדרישות בידוד תרמי של בניינים לפחות לפי הנדרש בת"י 1045 על חלקיו. הזיגוג יעשה באמצעות זכוכיות בידודיות או טריפלקס. ג. מים - יעשה חיסכון בשימוש במים שפירים. ד. חומרים - יש להעדיף שימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק לבניה. ה. גגות ירוקים - יש להעדיף יצירת גגות ירוקים.
6.3.4	עיצוב החזיתות	חזיתות המבנים יעוצבו תוך השגת שפה ארכיטקטונית משותפת בין המבנים השונים. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות. מתקנים כמו: מצננים, מזגנים למיניהם וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ולא יהוו מפגע חזותי ואקוסטי, ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון. דירוג החזיתות במבנה המגורים ישתלב עם כיוון הטופוגרפיה. החזית המשותפת למבני בית הספר והבנין המסחרי תתוכנן בגובה אחיד ובתיאום חומרי בנין ותלווה בפרגולה אחידה המקיפה את הכיכר.
6.3.5	חומרים	יעשה שימוש בחומריי בניה עמידים ואיכותיים היוצרים ניגוד והשלמה: חיפוי אבן (בשטח של כ 70% מהחזית) ושילובה עם חומרים ופרטים עשויים מתכת אלומיניום, זכוכית או עץ (עד 30% משטח החזית). שילוב חומרים אחרים במבנה יותר באישור מהנדס העיר. א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד מסומסם טלטיש או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן. גדרות וקירות תמך יחופו באבן זהה. ב. חיפוי אלומיניום, פלדה או עץ יותרו במנות קטנות לעיצוב מרפסות, מעקות או קורות. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.

<p>6.3.6 גגות, קולטי שמש ותאים פוטוולטאיים</p>	<p>א. בתחום התכנית יבנו גגות שטוחים מדורגים ו/ או גגות משופעים. ב. בגגות שטוחים המשמשים למרפסות גג, גינן או גגות ירוקים, למרפסת תהיה נגישות מיחידת דיור ו/או חדר מדרגות. עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3.0 מ'. המרפסת תהיה מרוצפת עם מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני או מעקה פלדה לפי מפרט. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים. תותר הקמת פרגולה לפי סעיף 6.3.12. ג. במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו ההוראות הבאות: אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה במדרגות וניתן יהיה לנעול אותו או בסולם תקני. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הגבוהות יותר ו/או הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה כ-2.0 מ', מצופה אבן בחלקו החיצוני. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של 40°. ד. חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס עם מזחלות גג סמויות עם ארגזי רוח. נפח חלל הגג מעל גובה 1.80 מ' הניתן לניצול יחשב כשטח עיקרי. ה. ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים ו/או מערכת הניקוז במגרשי החניה. כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית. ו. למתקנים על הגג נדרש מסתור. ז. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות. ח. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המרבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.50 מ' לפחות. ט. במקומות המתאימים מבחינת חתך הבניין, המעקות והכרכובים בגגות שטוחים יבוצעו עם קיר כפול אשר ייצור אדנית הכוללת איטום, אספקת מים, ניקוז ומילוי באדמת גן וצמחיה.</p>
<p>6.3.7 שילוט</p>	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>
<p>6.3.8 אנטנות טלוויזיה ורדיו</p>	<p>אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה ויחולו עליהם דרישות למסתור חזותי כנייל.</p>
<p>6.3.9 מתקנים</p>	<p>מתקנים על הגגות יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים בגובה המתאים.</p>
<p>6.3.10 קווי חשמל ותקשורת</p>	<p>כל קווי החשמל והתקשורת, לרבות חיבורים לבתי מגורים יהיו תת-קרקעיים.</p>
<p>6.3.11 עבודות תשתית</p>	<p>ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים עבור כבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית בסיום הפקדת תכנית זו, בתנאי שלא הוגשו התנגדויות לכביש או למתקן ההנדסה הרלוונטי. ניתן להעביר תשתיות ציבוריות במרחב בין קו בנין וגבול המגרש.</p>
<p>6.3.12 פרגולה</p>	<p>לכל יחיד שיש לה יציאה לגג או קרקע צמודה, ניתן יהיה להוסיף פרגולה בתנאים להלן: א. הפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת וכדו'). ב. שטח הפרגולה ללא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה או שטח הגג, הקטן מביניהם. ג. בדירות גן, הפרגולה לא תחרוג מ-3 מ' מגבול מגרש למעט קירוי חניה במגורים מסוג "בנה ביתך", וקירוי חניה בטיפוס C. ד. לא תותר בניית קירות לפרגולה. ה. יהיה פתרון אחיד לפרגולות לכל בנין ע"פ הפרטים שבתדריך. ו. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי הבניה.</p>

6.3.13	מחסן	תותר הקמת מחסן כשטח שרות בקומת הכניסה/חניה או במרתף. המחסן ישולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה. שטח כל מחסן יהיה בין 5 מ"ר ל- 8 מ"ר ליחיד.
6.3.14	קומת הכניסה	במבנה המגורים יושם דגש על עיצוב מוקפד של קומת הכניסה. דפנות המבואה, בקומת החניה, הפונות לרחוב, יהיו מעוצבים בחומרים איכותיים עם שקיפות מאקסימאלית, צמחיה ותאורה טבעית ככל האפשר. תעשה הפרדה עיצובית בין מעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב.
6.3.15	מיסתורי כביסה	תאסר הבלטת מסתורי כביסה מקו הבניין המתוכנן. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים כפרופילי אלומיניום אפקיים, וישתלבו באופן הרמוני במעטפת הבניין. במידת האפשר, המסתור ימוקם בחזית צדית ובמקום מוצנע.
6.3.16	מעליות	לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשויכת לה עולה על 9 מ' או 3 קומות מגורים (הקטן מביניהם), תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר. במידה וההפרש הנ"ל עולה על 12 מ' או 4 קומות מגורים (הקטן מביניהם) תחול חובת הקמת המעלית בפועל.
6.3.17	אקוסטיקה	א. יש למנוע מעבר רעש בין קירות ותקרות בבניין מגורים, כמפורט בתקן הישראלי ת"י 1004 חלק 1, ובבנייני משרדים כמפורט בתקן ישראלי ת"י 2004. ב. במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של $STC=25$ dB לפחות, ויותקנו מזגנים.

6.4 הוראות כלליות לפיתוח	
הוראות	
6.4.1	המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר בחיפוי אבן בעיבוד טלטיש, שלא יעלה מעל גובה 2.3 מ' לכיוון חזית הרחוב/שטח ציבורי. בגבול בין מגרשי מגורים אפשר שיבנה קיר נמוך יותר ועליו מעקה בטיחות משבכה, בתנאי שגובה הקיר לא יעלה מעל 3.0 מ'. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות (קופינג). יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו חריצים מותאמים לצורת הבניה ומוסוויים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י אדריכל נוף ומהנדס מורשה ע"פ הנספח המצורף ויעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים.
6.4.2	במגרשי המגורים כל קדמת המגרש מחזית הבית ועד לדרך מיועדים לגינון, רחבות כניסה, פיתוח שטח משותף, שבילי גישה וחניה. כל צידי המגרש וחצרותיו האחוריות מיועדים לגינון ומעבר בלבד.
6.4.3	בתוך השטחים המשותפים של כל מגרש מיועד למגורים יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף כולל ספסלים, תאורה וכו' לפי תכנית אדריכל נוף מורשה. תותר התקנת מתקני משחקים.
6.4.4	א. שטח המגרש, הגגות, החניות, דרכי הגישה ושטחי הגינון המשותפים והפרטיים ינוקזו ויחוברו למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים, בכפוף להנחיות נספח ניקוז מצורף ונספח פיתוח. בנוסף תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להתדרת מי נגר בשטחי הגינון המשותפים והפרטיים (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). יש לציין את פתרונות הניקוז בבקשה להיתר הבניה. ב. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, כדי למנוע פגיעה בשפייזים. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

6.4.5	מתקני שירות ומוני תשתיות	<p>א. אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבנין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.</p> <p>ב. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p>
6.4.6	עמדות אשפה ומיחזור	<p>עמדות אשפה יהיו מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח או בבנין כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, בהתאם למודגם בנספח הבינוי והפיתוח ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה. חדר האשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנין. פתרון אשפה מוטמנת ייתוכנן בתיאום עם הרשות המקומית. מרכזי המחזור יהיו מצופים אבן ומתוכננים בהתאם לנספח הפיתוח.</p>
6.4.7	תשתיות	<p>חיבור מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים. במקום שבו נדרש הדבר, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p>
6.4.8	גינון והשקיה	<p>אדמת הגן תהיה מעומק העולה על 30 ס"מ ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. כמות העצים במגרשי המגורים לא תפחת מ- 1 עץ לכל 2 יח"ד ו- 1 עץ בכל גינה פרטית או שטח משותף במגרש המיועד למגורים. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לפחות 10 עצים לדונם שטח פתוח. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים, לפחות 1 עץ על כל 3 מקומות חניה. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור במידת האפשר.</p> <p>עצים שניתן להעתיק יועתקו בהתאם לתכנית ולהנחיות מפורטות של אגרונום. עצים בוגרים שאין אפשרות להעתיק יוחלפו בעצים בעלי קוטר גזע העולה על 3". באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כאזורים בעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמיחה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד. כמו כן יש להקפיד באזורים אלו על מרחק של לפחות 3 מ' בין הצמחייה ובין חציצי הניקוז והמאספים.</p> <p>מערכת ההשקיה תתוכנן בתאום עם מהנדס הביסוס של הבנין.</p>
6.4.9	מערכות ביסוס	<p>בתנאים הקיימים יש לשמור על מספר עקרונות בעת תכנון מערכות הביסוס של המבנים השונים:</p> <p>א. מתחת לפני קרקע הסופיים, הן מתחת למבנים והן מחוץ להם, היינו בחצרות, בשטחי חניה ובשטחי גינון יש להתקין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יריעות H.D.P.E. בעובי של 1.5 מ"מ. 2. להניח מעליהם את מערכות הניקוז העיליות כגון: תעלות ניקוז, צינורות שרשריים, תאי ביקורת וכו', לאחר תום ביצוע הכלונסאות במבנים. <p>ב. כל הבתים יתוכננו עם רצפות תלויות מופרדות מהחואר הפעיל.</p> <p>ג. כל הבתים, קירות תומכים, מעל לגובה תומך של 2 מ', מעברים בין הבתים, מדרגות חיצוניות, יבוססו על גבי כלונסאות לעומקים המתחשבים בתכנון הגיאומטרי של המבנים המדורגים, תוך חזירה לקרקע טבעית לקבלת עומסיהם.</p> <p>ד. המילוי מחומר גרניולרי כמו חומרי מצע מסוג ב' בחניות או מדרכות ו/או חומר מסוג מצע סוג ג' במגרשי משחקים, או קרקע חקלאית מתאימה.</p> <p>ה. נטיעת עצים תעשה מעבר למרחק של 4 מ' מהמבנים, את העצים יש</p>

<p>לטעת בתוך מיכלים עם מערכת ניקוז מתאימה להרחקת מים עודפים בצנרת מתאימה.</p> <p>ו. מערות בלוב יקבעו במרחק של לפחות 3-4 מ' מחזיתות הבתים רצוי בצד הנמוך של חצרות המבנים. המערכות תהיינה גמישות ואטומות.</p> <p>ז. אין להתקין ברזים חיצוניים בסמוך למבנים, אלא אם יורחקו למרחק של לפחות 4 מטר מהמבנים כולל תאי נקוז עם צנרת אטומה להרחיק מים עודפים.</p> <p>ח. יש להפריד בין הבניין ובין המדרון שמעליו באמצעות קיר תמך שימנע כל מגע בין המדרון והקיר ובין הבניין. הוועדה המקומית אחראית שתכנית היתר הבנייה שומרת על התנאי האמור.</p>		
<p>עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על בעל הזכויות במגרש.</p>	<p>עלויות טיפול ביסודות</p>	<p>6.4.10</p>
<p>א. שכבות הקרקע באתר הינן חוואריות ואין לחשוף את המבנים ללחצי עפר ותפיחה.</p> <p>ב. יש להפריד את הביניינים ממגע עם שכבות החוואר, באמצעות קירות תומכים, שייבנו במרחק משמעותי מקירות הבנין (2 מטר לפחות) וישחררו אותם לחלוטין מכל מגע בין הבניין לקיר התומך.</p>	<p>קרקע</p>	<p>6.4.11</p>

6.5 טיפול בעצים בוגרים		6.5
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים".</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" להעתקה ייעקרו אף הם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ועצים בוגרים במספר זהה יינטעו במקומם בשטח שיועד להעתקתם, והכל להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>		<p>6.5.1</p>

6.6 סטייה ניכרת		6.6
<p>מספר יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מחייב, וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>		<p>6.6.1</p>
<p>גובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית זו הינו מחייב, וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>		<p>6.6.2</p>

6.7 פסולת בנין ועודפי עפר		6.7
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>פינוי פסולת</p>	<p>6.7.1</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>הפעלת מגרסה</p>	<p>6.7.2</p>
<p>עודפי עפר יוטמנו בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p>	<p>הטמנה</p>	

6.8 נגישות	
6.8.1	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.

6.9 חניה	
6.9.1	מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.9.2	מגרשי החניה המופיעים בנספח הבינוי הנסמך בלבד. מיקום והיקף סופי של מרתפי החניה יקבע במסגרת התכנון המפורט של כל מגרש, לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן בעת מתן ההיתר.
6.9.3	א. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות ובתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי. ב. מגרשי החניה ירוצפו באבנים משתלבות. ג. באזורי מגורים יש לנטוע בחניות לא מקורות 1 עץ לכל חניה שלישית, אלא אם כן נקבע אחרת בנספח התנועה.
6.9.4	א. במסגרת הבקשה להיתר בניה רשאית הועדה המקומית לכלול במניין מקומות החניה הנדרשים למבנה הציבור גם חניה לאורך חזית מבנה הציבור נשוא הבקשה להיתר. ב. העלאת/הורדת תלמידים תותר במפרץ חניה לאורך הדרך הציבורית בחזית מבנה הציבור.

6.10 הוראות בנושא חשמל	
6.10.1	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.10.2	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
6.10.3	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.10.4	תא שטח מס' 1000 מיועד למתקן הנדסי עבור תחמי"ש חצי פתוחה, והכל בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה.
6.10.5	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועריים המותרים.

6.10.6	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל ⁽¹⁾ . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון ⁽²⁾ . לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון. על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
--------	---

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
6.11.1	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 500, 501, 600, 601, 700-704, 1201, 1202, 1400, 1500, 1501 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.12	מתקני תקשורת
6.12.1	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13	הנחיות סביבתיות
6.13.1	א. מיכלי גז ביתי יוטמנו ומערכות גז מרכזיות יאושרו על ידי מינהל הגז במשרד התשתיות לפי תקנים תקפים. ב. בהיתר הבניה יסומנו מיקומים, במידת האפשר, של אחסון חומרים מסוכנים ומיכלי גז ביתי.
6.13.2	א. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרה או סיכון לסביבתם. ב. גזי שריפה: במידה וייעשה שימוש במתקני הפקת אנרגיה שמשמשים בדלקי פוסיליים (יותרן רק סולר, גז טבעי וגם בישול), יותקנו אמצעים להפחתת הפליטות לאויר על מנת לעמוד בתקנים שיידרשו ע"י הרשויות כולל פתרונות לעמידה ברמת CO CO2 וגזי

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

<p>חממה אחרים.</p> <p>ג. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה בשימושים אשר לפעילות המוצעת יש פוטנציאל לפליטות ריחות יותקנו אמצעים לטיפול בריחות לאחר ביצוע סקר ריחות.</p> <p>ד. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>ה. כל בקשה להיתר בניה שמכילה מקורות לזיהום אויר, תוגש עם סקר פליטות לאיכות אויר. הסקר יציג מערכות לטיפול במזהמי אויר, ויראה שאיכות אויר רקע לא תשתנה לאחר גמר הבניה. כמו כן תוצג תכנית לשימוש בדלקים ממקורות מתחדשים דוגמת יצור השמל פוטו-וולטאי.</p>		
<p>א. עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשע"א, 2010 – משעה 7:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.</p> <p>ב. כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" יעמדו בדרישות תקנות אלה.</p> <p>ג. הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p> <p>ד. רעידות: עבודות הבניה יבוצעו תוך עמידה בדרישות של חלקים 2 ו-3 של תקן גרמני DIN4150.</p> <p>ה. מוצאי החניות ועמדות הפריקה וההטענה יופנו אל פנים מתחם התעסוקה. לא יותרו פתחים במבנים הפונים והגובלים עם מגורים או אזורים לתיירות ומבני ציבור רגישים.</p> <p>ו. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה המגרש הפונה אל בתי המגורים או מבני ציבור.</p> <p>ז. יש להתקין את כל המתקנים, המכונות כגון מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה (לא בצד הפונה לאזור המגורים) או מתחת לקרקע במרתף כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי.</p> <p>ח. במבני מגורים:</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בשיעור עד 2dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן בלבד (לדוגמא R8, R11, R12).</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בתחום הנע בין 2-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנות מזגן והחלפת חלונות הזזה בחלונות ציריים (לדוגמא R1, R2, R4, R5, R6, R9, R13).</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה ביותר מ-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה אשר יבטיח כי מפלס הרעש המחושב בחדר כשפתחיו סגורים לא יעלה על 40 dBA (לדוגמא R3).</p> <p>* במקרה שלא ניתן מסיבות שונות (למשל בכיתות בבית ספר) להתקין חלונות ציר, ניתן להתקין חלונות הזזה בעלי בידוד אקוסטי גבוה של STC=25 dBA (Sound Transmission Class) לפחות, שווי ערך לחלונות ציר רלוונטים.</p> <p>ט. על כל שטח התכנית יחולו הדרישות של "החוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961", "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשע"א, 2010" ואת תקנות רישוי עסקים (התקן מד-רעש באולם שמחות וגני אירועים)</p>	רעש	6.13.3

התשס"ו (2006).			
6.13.4	מניעת זיהום מים וקרע	יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').	
6.13.5	קרינה ועבודות חשמל	<p>א. יתבצעו ניטור ומדידה של הקרינה מקו המתח הגבוה המצוי בשטח התוכנית וממבני השנאים המתוכננים לאחר הקמת המבנים הקרובים אליהם.</p> <p>ב. הקמת מתקני שידור תיעשה בהתאם לתמ"א 36/א- מתקנים קטנים.</p> <p>ג. הקמת תחנות שידור סלולארי תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים. הקמתם תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.13.6	מערכות ניטור	<p>א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הנהלת אזור התעסוקה (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).</p> <p>ב. ניטור שפכים: עריכת סקרי שפכים תקופתיים עפ"י תנאי רשיון העסק.</p> <p>ג. ניטור איכות אוויר: בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה, עפ"י תנאי רשיון העסק.</p> <p>ד. ניטור רעש: בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים ברשיון העסק.</p> <p>ה. המפעלים יודיעו להנהלת אזור התעסוקה על כל שינוי בתהליכי ייצורן ו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות.</p> <p>ו. יותקנו אמצעי ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים, לרבות דלקים, במוצא מערכת הניקוז לחל זנוח.</p> <p>ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל הדיווח לחומרים מסוכנים שבתיק המפעל.</p>	
6.13.7	אקלים	מבנים ייבנו מעל קו גובה 350 מטר, בכיוון נחל זנוח, עקב תנאי האקלים.	
6.13.8	פסולת	כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.	
	<u>1</u> איסוף פסולת ופינויה - כללי:	<p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. באזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ומבני תעשייה גדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת, דחסני אשפה עפ"י מיון והפרדה, דחיסה, והעברה למיחזור, לסוגי הפסולת השונים לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990.</p>	
	<u>2</u> פסולת ביתית	<p>א. היתר בנייה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. הצבת המתקנים תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>ג. פינוי הפסולת יהיה לאתר מסודר וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר הבניה.</p>	

<p>א. תבצע הפרדה ומיון למחזור של פסולת תעשייתית.</p> <p>ב. פינוי הפסולת יהיה לאתר מסודר וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. סוגי הפסולת המוצקה שמותר יהיה למפעל "לייצר" תוגבלנה לפסולות אינרטיביות יבשות, תוך איסור "לייצר" של פסולות המכילות חומרים אורגניים ביולוגיים או אחרים, בעלי נטייה להתפרקות ולריקבון, או לחילופין, יחויבו המפעלים להתקין מכלים לאצירת האשפה במתקן תת קרקעי, תוך פינוי הפסולת בתדירות המתאימה.</p>	<p>3. <u>פסולת</u> <u>תעשייתית</u> <u>ית:</u></p>	
<p>א. תבצע הפרדה של מערכת הביוב התעשייתית ויותקנו מתקני טיפול קדם על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים – ובמידה ויהיו וכן הפרדה מלאה ממערכת הניקוז.</p> <p>ב. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכיו"ב).</p> <p>ג. חיבור שפכי חדר אשפה ובתי אוכל למפריד מוצקים ושומנים בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. אתרי אחסון וטיפול בפסולת או אחסון חומרים מסוכנים או דלקים ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז. האזורים הללו יקורו למניעת תשטיפים למערכת הניקוז.</p> <p>ה. תמלחות יפנו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. שפכים תעשייתיים ותמלחות, במידה ויוצרו יטופלו בשטחים נפרדים במתקני טיפול קדם שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה לאיכויות ותקנים שיקבעו הרשויות הסביבתיות.</p>	<p><u>איסוף</u> <u>וטיפול</u> <u>בשפכים</u></p>	6.13.9
<p>כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:</p> <p>א. <u>ניקוז</u>: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.</p> <p>ב. <u>שפכים</u>: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.</p> <p>ג. <u>פסולת</u>: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.</p> <p>ד. <u>איכות אוויר</u>: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.</p> <p>ה. <u>רעש</u>: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילוים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.</p> <p>ו. <u>בינוי</u>: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ז. <u>אחסון</u>: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.</p> <p>ח. <u>פיתוח השטח</u>: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם,</p>	<p>מידע מוקדם</p>	6.13.10

אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושלבי ביצוע התכנית.		
<p>א. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>ב. ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>ג. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.</p> <p>ה. יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.</p> <p>ו. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</p> <p>ז. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2010.</p> <p>ח. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצויד בניה 1979.</p> <p>ט. בתקופת הבניה – הרשות המקומית תהיה רשאית להפעיל מגרסה בתחום השצי"פים.</p>	עבודות עפר - מניעת מפגעים	6.13.11

הנחיות ניקוז		6.14
<p>א. יועצי הניקוז יבחרו אזורים מרוחקים ממבני מגורים להרחקת נגר עילי.</p> <p>ב. תבצע העשרת הנגר העילי על ידי שימוש בטרסות ועל פי המדריך האחרון של משב"ש בנושא זה.</p> <p>ג. אזורי ההחדרה ו\ או השהיית נגר יוקמו באזור השצי"פ האקסטנסיבי, על פי הצורך ובהתחשב בסוג הקרקע.</p> <p>ד. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ושפכים תעשייתיים במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ה. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שינתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>ו. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ז. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ח. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	ניקוז ונגר עילי	6.14.1
<p>א. בשטחים הציבוריים שבשכונה ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ב. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>ג. יש לבצע קידוחי קרקע באתר בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של</p>		6.14.2

<p>הקרקע בשטח השכונה המתוכננת.</p> <p>ד. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו).</p> <p>ה. מספר הקולטים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש.</p> <p>ו. תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים.</p> <p>ז. מרחק בין תאי קליטה יהיה 40-60 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש.</p> <p>ח. בנקודות הנמוכות תינתן שוחת קליטה ובה 3 יחידות לפחות אך עוד שני קולטנים במרחק 10-15 מטר מכל צד האמורים לקלוט את מי השיטפונות במקרה של סתימה בשוחת הקליטה הנמוכה.</p> <p>ט. גובה פני הקולטן יהיה לפחות 3 ס"מ נמוך מרום הכביש על מנת לסייע ליעילות קליטת המים של הקולטן.</p> <p>י. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.</p> <p>יא. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. השטח הקולט ימוקם בשולי המגרש על מנת שהמים לא יחלחלו בסמוך ליסודות המבנה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>יג. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, ינוקז אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו.</p> <p>יד. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.</p> <p>טו. רחובות: ניקוז המדרכות, בהיקפים שיקבעו בשלב התכנון המפורט, יופנה לעבר ערוגות הגינון ופתחי הנטיעה לעצים. תיחום הערוגות והפתחים יהיה באבן שפה במפלס הריצוף על מנת לאפשר כניסת מים. הערוגות יהיו נמוכות מעט מפני הריצוף. בעמוד 21 ו-22 בנספח הניקוז, מופיעים פרטים לדוגמה מס' 2.4 ו-2.5 א' של פתח קליטת מים מוגבה למניעת סתימה בשילוב עם גשרון להולכי רגל ומוצא ניקוז מדרכה, בהתאמה. הפרטים נלקחו מתוך הנחיות לתכנון עירוני של המשרד לבינוי ושיכון.</p> <p>טז. בתכנון השצ"פים לביצוע ישולב יועץ הידרולוגי אשר יתן הנחיות למניעת סחף קרקעי.</p> <p>יז. גינות בין הבתים ינוקזו למרכז הגינה ומשם יזרמו לכיוון הכביש. לא יתאפשר ניקוז הגינות בכיוון חצרות הבתים. בעמוד 23 בנספח הניקוז מופיע פרט לדוגמה מס' 2.7 של מתקן קליטת מים משטחי השהייה קטנים. פרט זה נלקח מתוך הנחיות לתכנון עירוני של המשרד לבינוי ושיכון.</p> <p>יח. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בעמוד 24 בנספח הניקוז: מתקן שבירת אנרגית מים באמצעות גביונים-הפרט נלקח מתוך הנחיות לתכנון עירוני של משהבי"ש, מרץ 2007).</p>		
---	--	--

<p>יט. כניסות למרתפים יהיו מוגבהים כ-20-10 ס"מ מעל המדרכה בכדי למנוע כניסת מים אליהם.</p> <p>כ. את תעלת ההגנה הפתוחה בכביש מס' 9 יש להמשיך עד לשטח הפתוח ומשם פיזור המים באמצעות מתקן שבירת אנרגיה (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בחוברת נספח הניקוז).</p> <p>כא. יש לתכנן תאי קליטה כדוגמת תוצרת וולפמן בכביש 11 ממזרח למגרש 1100 ובחלקו המזרחי של כביש מס' 9 בנקודות החיבור של תעלות ההגנה הפתוחות אל צינור הניקוז בכביש.</p> <p>כב. יש לבטל תעלת הגנה פתוחה מדרום למגרש 401 ולפור הנגר בשטח הפתוח באמצעות מתקן שבירת אנרגיה (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בחוברת נספח הניקוז).</p>		
--	--	--

6.15 פיתוח תשתית		6.15.1
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>		

6.16 ביסוס וניקוז		6.16.1
<p>תותר הזזת גבולות האזורים המסומנים כ"גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות" וזאת בהתאם לבדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך, ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם הרשות המקומית טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	<p>גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות</p>	
<p>שטח בו הבניה אסורה אלא אם יעשה טיפול מיוחד בניקוז ובביסוס ותהיה בו התייחסות מיוחדת לייצוב הקרקע.</p> <p>1. הטיפול המיוחד בשטח זה יעשה על פי ההנחיות בנספח מס' 3.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה בשטח זה, הוא אישור התכנית על ידי יועצי ניקוז וביסוס, שהוסמכו למטרה זו ע"י יזמי התוכנית.</p> <p>3. תותר הזזת גבולות האזורים המסומנים כ"גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת-קרקעי" בהתאם לבדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך, ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם הרשות המקומית.</p>	<p>גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת-קרקעי</p>	

6.17 עתיקות	
6.17.1	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.18 הוראות פיתוח ליערות	
6.18.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו כל פעולות יערניות הדרושות לקיומו ופיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם. הנטיעות יהיו של יער רב מיני, מורב רוב תכליתי המתבסס על רחבי עלים האופייניים לאזור. 2. החניות ביער יהיו לשימוש המבקרים בלבד. 3. גודל מבנה השירותים לא יעלה על 50 מ"ר. 4. יותרו עבודות להכנת השטח לנטיעות, ובכלל זה תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש, בניית מתקנים לשימור הקרקע וטיפול בצמחיה מתחרה. 5. יותרו כל פעולות ממשק, ובכלל זה נטיעה, דילול זריעים, כריתה, גיזום, טיפול בצמחיה מתחרה וטיפול למניעת שריפות. 6. תותר הקמה ושיפור של דרכי יער, בין אם דרך עפר או דרך סלולה, המבוססות על תוואים קיימים, והכל למטרת התווית דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. 7. ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים הקיימים בשטח ישולבו בפיתוח. 8. מבנים כגון מחסנים ושירותים יצופו באבן ומיקומם יקבע בתוך קיר תמך או שיפוע עולה, והכל על מנת להבטיח את שילובם בפיתוח הנופי. 9. פיתוח שטחי היער יבוצע ע"י משב"ש ועל חשבונו.

6.19 חלוקה ורישום	
6.19.1	<ol style="list-style-type: none"> א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.20 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.20.1
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.21.2

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א	אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים בשטח התכנית ע"י רשויות התמרון.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
ב	ביצוע הסדרי תנועה בתחום התכנית בהתאם לתכניות מאושרות.	תנאי למתן טופס 4 בתאי שטח מס. 70-146, 500 יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרכים מס. 20, 21, 23. תנאי למתן טופס 4 בתאי שטח שממזרח לכביש 9 ומשני צידי רצועת הפארק (תא שטח 1701) יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרך מס. 9 במתכונתה הסופית לכל אורכה. תנאי למתן טופס 4 בתאי השטח הנותרים (מתחם דרומי) יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרך מס. 11, ודרך מס. 9 בקטע שבין דרך מס. 6 ודרך מס. 11.
ג	הקמת בית הספר בתא שטח מס. 600.	תנאי לטופס 4 בתאי השטח מס. 308-151, 208, 314.
	הוצאת היתר איכלוס ראשון למגורים, למעט תאי שטח 70-97, 100-107, 109-123, 135-140, 143-146. (בנה ביתך).	פתיחת כביש 9 לתנועה מכיוון מערב.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/4/12	אדר מחוז ירושלים אלון ברנהרד משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים		איילון ברנהרד	מגיש התוכנית
	אדר מחוז ירושלים אלון ברנהרד משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים		איילון ברנהרד	זים בפועל
29-04-2012		מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ	בעלי עניין בקרקע
	משה אבוטבול ראש העיר - מת שמש	עיריית בית שמש			בעלי עניין בקרקע
	הרי ברנד אדריכלים ותכנון ערים (1994) ב.ר.ל. טל. ומס. 6960431 פקס. 6960431 יגאל אלון 120 תל-אביב 443		069523512	הרי ברנד	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תודיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים במינו. יוזם התכניתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סמך זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכר הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראל, ס/מחכונת החוז, מס"י - מחוז ירושלים