

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1007

תמל 1007

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מציעה תכנון לשכונה חדשה בכניסה הדרומית של שהם.
2. על פי תממ 21/3 שטח זה מיועד לפיתוח עירוני.
3. השכונה תכלול 1220 יח"ד בנוסף ל- 200 יח"ד מגורים מיוחד ועוד 24 יחידות דיור מיוחד (סה"כ 1444 יח"ד) כולל מבני ציבור הדרושים ברמה השכונתית וברמה הכלל ישובית.
4. תא שטח זה נמצא בפינה הדרום מזרחית בין רצועות ירוקות לכבישים 444 ו- 453, נחלים "בית עריף" ו"נבלט" ורח' עמק איילון של שהם.
5. התכנית כוללת גישה נוספת (השלישית) ליישוב שהם מצד מזרח מכביש 444 וזאת בנוסף לשטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות למוקד פנאי שיהווה הכניסה לפארק שהם (המטווח לשעבר).
6. התכנית קובעת כי 30% מסך יח"ד בתכנית (366 יח"ד) יהיו יח"ד קטנות אשר ימוקמו באזורי מגורים ג' (5 קומות) ואזורי מגורים ד' (6 קומות).
7. באזור זה חלות מגבלות רדיוסי המגן של קידוח מקורות לוד 11 ולכן אותר שטח חדש להעתקת הקידוח לפארק שהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית תמל 1007

מספר התכנית תמל/ 1007

1.2 שטח התכנית 543 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיוור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שהם

קואורדינטה X 194870

קואורדינטה Y 654748

1.5.2 תיאור מקום שכונה כא שהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה כא שהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן        |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------------|
| 4964     | מוסדר   | חלק           | 41                  | 16, 28-29, 38, 42-43, 45 |
| 4965     | מוסדר   | חלק           | 24                  | 33, 36, 40-41            |
| 5909     | מוסדר   | חלק           |                     | 61, 63-65                |
| 6859     | מוסדר   | חלק           |                     | 156                      |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                               | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 35           | כפיפות  |                                                                                         | 5474               | 1030                    | 27/12/2005 |
| תמא/ 2 /4         | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו. | 4525               | 3620                    | 25/05/1997 |

התקן 43

התקן 43

התקן 43

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך             | תאריך יצירה | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחילה | סוג המסמך            |
|---------------------|-------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                         |             | גו אבקסיס     |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע          |             | גו אבקסיס     |             | 1                   | 1:1250   | מחייב | תשריט תשריט מצב מוצע |
| לא                  | פרוגרמה                 | 31/05/2016  | גו אבקסיס     | 10/09/2015  | 1                   |          | מנחה  | אדריכלות             |
| לא                  | נספח בינוי              | 27/06/2016  | גו אבקסיס     | 18/05/2016  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | חתכים                   | 07/06/2016  | גו אבקסיס     | 08/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | נספח מצב מאושר          | 01/06/2016  | גו אבקסיס     | 08/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | מצב מאושר            |
| לא                  | נספח תנועה              | 15/06/2016  | יואב קישוני   | 08/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | דוח הוראות ניקוז        | 01/06/2016  | יואב קישוני   | 31/12/2014  | 10                  |          | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח ניקוז              | 01/06/2016  | יואב קישוני   | 07/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | נספח נופי               | 20/06/2016  | רז מטלון      | 12/08/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | חתכים והדמיות           | 20/06/2016  | רז מטלון      | 12/08/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | הוראות מים וביוב        | 01/06/2016  | שמואל בדולח   | 02/03/2015  | 5                   |          | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | נספח מים וביוב          | 14/06/2016  | שמואל בדולח   | 07/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | מסמך אקוסטי             | 18/09/2015  | דניאל אפשטיין | 15/09/2015  | 15                  |          | מנחה  | אקוסטיקה             |
| לא                  | נספח אקולוגיה וערכי טבע | 27/06/2016  | גיר מעוז      | 15/01/2015  | 14                  |          | מנחה  | דו"ח סביבה           |
| לא                  | סקר עצים בוגרים         | 16/11/2015  | איתמר בן-שדה  | 15/05/2013  | 18                  |          | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח עצים בוגרים        | 01/06/2016  | איתמר בן-שדה  | 01/09/2015  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |

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

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר       | סוג                  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                    | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
| חברה/תאגיד<br>ממשלתי | חברה/תאגיד<br>ממשלתי | חברה/תאגיד ממשלתי |               | דירה להשכיר-<br>החברה<br>הממשלתית<br>לדיוור ולהשכרה<br>בע"מ | פתח תקוה | (1)  |     | 03-7900512 | 03-7900529 |       |

### הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות תיק פרויקטים, כתובת: אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה.

### 1.8.2 יזם

| סוג             | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                                   | ישוב     | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----------------|--------------|---------------|------------------------------------------------------------|----------|------|-----|------------|------------|-------|
| חברה<br>ממשלתית | חברה ממשלתית |               | דירה להשכיר<br>החברה<br>הממשלתית<br>לדיוור ולהשכרה<br>בע"מ | פתח תקוה | (1)  |     | 03-7900512 | 03-7900529 |       |

(1) כתובת: אפעל 25, ת.ד. 3208, קריית אריה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | (1)  |     | 03-7632275 | 03-7632274 |       |

(1) כתובת: מנחם בגין 125 תל אביב-יפו.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל                    | פקס         | טלפון       | בית | רחוב            | ישוב               | שם תאגיד                                        | מספר רשיון | שם            | סוג         | מקצוע/ תואר                   |
|--------------------------|-------------|-------------|-----|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|-------------------------------|
| joe@jabecass<br>is.com   | 03-5403036  | 03-5492417  | 29  | כנולסון         | רמת השרון          | י. אבקסיס<br>אדריכלים<br>ובוני ערים<br>בע"מ     | 13586      | גו אבקסיס     | עורך ראשי   | אדריכל                        |
| epac@epac.c<br>o.il      | 02-6427103  | 02-6417959  |     | (1)             | ירושלים            | אפשטיין<br>אקוסטיקה<br>בע"מ                     |            | דניאל אפשטיין | יועץ אקוסטי | אקוסטיק<br>ה                  |
| hgm@hgm-<br>eng.co.il    | 09-8649805  | 073-7903902 | 7   | גבורי ישראל     | נתניה              | ח.ג.מ.<br>מהנדסים<br>יועצים<br>ומתכננים<br>בע"מ | 6533       | שמואל בדולח   | יועץ תשתיות | יועץ<br>ה<br>אינסטלצי         |
| ita98s@yaho<br>o.com     | 077-8866198 | 054-6807671 | 98  | משעל<br>הפרדסים | כפר ויתקין         | תכנון מקום<br>בנוף                              | 118836     | איתמר בן-שדה  | סוקר עצים   | אדריכל נוף                    |
| ido@halva85.<br>com      | 03-5565744  | 03-5565717  | 27  | המצודה          | אזור               | חלוח<br>מהנדסים                                 |            | עידו יגר      | יועץ        | תנועה<br>לצומת<br>444<br>כביש |
| razmatalon@<br>gmail.com | 076-5404346 | 054-6807671 | 5   | סברדלוב         | גדרה               | שקף, מטלון<br>אדריכלי נוף<br>בע"מ               |            | רז מטלון      | יועץ נופי   | אדריכל נוף                    |
| maozni@gma<br>il.com     | 072-2121780 | 072-2488246 | 10  | הבוטנים         | פרדס חנה-<br>כרכור | גיר מעוז<br>אקולוגיה<br>וסביבה                  |            | גיר מעוז      | יועץ        | אקולוג                        |
| office@adild<br>.co.il   |             | 03-9623817  | 17  | לירוב           | ראשון<br>לציון     | עדי מדידות<br>והנדסה בע"מ                       | 564        | דב סטולרו     | מודד        | מודד                          |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב    | רחוב                | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|---------|---------------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| ניקוז          | יועץ        | יואב קישוני |               | מהוד הנדסה<br>בע"מ | באר שבע | יהודה<br>הנחתום (2) | 4   | 08-6684103 | 08-6288070 | mahod@mah<br>od.co.il |
| תנועה          | יועץ תחבורה | יואב קישוני |               | מהוד הנדסה<br>בע"מ | באר שבע | יהודה<br>הנחתום (2) | 4   | 08-6684103 | 08-6288070 | mahod@mah<br>od.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים 91116.

(2) כתובת: בית בלטק.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח        | הגדרת מונח                      |
|-------------|---------------------------------|
| ועדה מקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם. |

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

תוכן זמין  
מונה תדפיס 43

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- א. הקמת שכונה חדשה בשטח שיפוט מ.מ. שוהם. שכונה אשר תכלול 1220 יח"ד למגורים ועוד 200 יח"ד מגורים מיוחד ועוד 24 יחידות דיור מיוחד המיועדות לאנשים עם מוגבלויות ובסה"כ 1444 יח"ד כולל מבנים ומוסדות ציבור ברמה שכונתית וכלל ישובית, ספורט ונופש, שצפ, שצפ עם הנחיות מיוחדות, חניות ודרכים חדשות.
- ב. הסדרת צומת חיבור נוספת לשהם מדרך 444.
- ג. שצפ עם הוראות מיוחדות למוקד פנאי לכניסה לפארק שהם מזרחית ל-444.
- ד. קביעת 30% מיח"ד במגורים ג' ו-ד' כ"דירות קטנות".
- ה. התכנית תאפשר הקמת מעברים וגשרים להולכי רגל בשצ"פ נחל בית עריף.

תוכן זמין  
מונה תדפיס 43

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הקמת שכונה חדשה מזרחית לכניסה הדרומית לשהם על ידי שינוי יעוד מאזור חקלאי ליעודים הבאים: למגורים ב, ג, ד, למגורים מיוחד ומסחר, למבנים ומוסדות ציבור, לנחל, לספורט ונופש, לשצפ, לדרך מוצעת, לחניון, לדרך נופית, לדרך משולבת, לשצפ עם הוראות מיוחדות למוקד פנאי ולצומת כניסה חדשה מכביש 444.
- ב. קביעת הוראות וזכויות לבינוי ולפיתוח השטח.
- ג. הסדרת תוואי לנחל בית עריף.
- ד. הסטת והסדרת תוואי לנחל נבלט.

תוכן זמין  
מונה תדפיס 43

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                  |     |
|------------------|-----|
| שטח התכנית בדונם | 543 |
|------------------|-----|

| סוג נתון כמותי   | ערך  | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות                                         |
|------------------|------|------------|-------------|-------------------|-------|-----------------------------------------------|
|                  |      |            |             | מפורט             | מתארי |                                               |
| דיר מיוחד (יח"ד) | יח"ד |            | +224        | 224               |       | מתוכן 24 יח"ד לאוכלוסיה בעלת מוגבלויות שונות. |
| דיר מיוחד (מ"ר)  | מ"ר  |            | +15,600     | 15,600            |       |                                               |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר  |            | +65,850     | 65,850            |       |                                               |
| מגורים (יח"ד)    | יח"ד |            | +1,220      | 1,220             |       | מתוכן 366 יח"ד קטנות                          |
| מגורים (מ"ר)     | מ"ר  |            | +135,400    | 135,400           |       |                                               |
| מסחר (מ"ר)       | מ"ר  |            | +5,000      | 5,000             |       |                                               |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח                   |
|---------------------|---------------------------|
| דיר מיוחד ומסחר     | 1001                      |
| דרך ו/או טיפול נופי | 859 - 850                 |
| דרך מאושרת          | 820                       |
| דרך מוצעת           | 832 - 830                 |
| חניון               | 874 - 870                 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 415 - 400                 |
| מגורים ב'           | 60                        |
| מגורים ג'           | 107 - 100                 |
| מגורים ד'           | 147 - 140                 |
| נחל/ תעלה/מאגר מים  | 744 - 740                 |
| ספורט ונופש         | 690                       |
| שטח ציבורי פתוח     | 701, 693 - 691, 689 - 670 |

| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים     |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ג'           | 101, 100           |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 743, 740           |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח     | 689, 679, 678, 670 |
| בלוק חניון נופש פעיל  | שטח ציבורי פתוח     | 693                |
| גשר/מעבר עילי         | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 741                |
| גשר/מעבר עילי         | שטח ציבורי פתוח     | 674, 671           |
| הנחיות מיוחדות        | דרך ו/או טיפול נופי | 851                |
| הנחיות מיוחדות        | דרך מוצעת           | 830                |
| הנחיות מיוחדות        | מבנים ומוסדות ציבור | 413                |

| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים              |
|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| הנחיות מיוחדות       | מגורים ג'           | 104                         |
| הנחיות מיוחדות       | שטח ציבורי פתוח     | 693,689                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דיוור מיוחד ומסחר   | 1001                        |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת           | 830                         |
| מנהרה/מעבר תחתי      | דרך מאושרת          | 820                         |
| ציר נחל              | דרך ו/או טיפול נופי | 854                         |
| ציר נחל              | דרך מאושרת          | 820                         |
| ציר נחל              | דרך מוצעת           | 831,830                     |
| ציר נחל              | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 743 - 740                   |
| קו בנין עילי         | דיוור מיוחד ומסחר   | 1001                        |
| קו בנין עילי         | דרך ו/או טיפול נופי | 859                         |
| קו בנין עילי         | דרך מאושרת          | 820                         |
| קו בנין עילי         | דרך מוצעת           | 830                         |
| קו בנין עילי         | מבנים ומוסדות ציבור | 414,405,401                 |
| קו בנין עילי         | מגורים ב'           | 60                          |
| קו בנין עילי         | מגורים ג'           | 107,105 - 101               |
| קו בנין עילי         | מגורים ד'           | 147,146,144 - 140           |
| קו בנין עילי         | נחל/ תעלה/מאגר מים  | 741,740                     |
| קו בנין עילי         | ספורט ונופש         | 690                         |
| קו בנין עילי         | שטח ציבורי פתוח     | 670,672,674,681,683,685,686 |
|                      |                     | 693,692,689,688             |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |            |        |
|-------------------|------------|--------|
| יעוד              | מ"ר        | אחוזים |
| דרך מאושרת        | 47,593.3   | 8.77   |
| קרקע חקלאית       | 433,830.67 | 79.95  |
| שטח ציבורי פתוח   | 30,364.26  | 5.60   |
| תוואי להסדרת הנחל | 30,873.87  | 5.69   |
| סה"כ              | 542,662.1  | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דיוור מיוחד ומסחר   | 12,119.76 | 2.23         |
| דרך ו/או טיפול נופי | 11,998.09 | 2.21         |
| דרך מאושרת          | 38,924.26 | 7.17         |
| דרך מוצעת           | 58,916.43 | 10.86        |
| חניון               | 2,587.33  | 0.48         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 57,875.6  | 10.67        |
| מגורים ב'           | 8,489.37  | 1.56         |
| מגורים ג'           | 63,359.8  | 11.68        |
| מגורים ד'           | 53,777.29 | 9.91         |
| נחל/ תעלה/מאגר מים  | 25,606.87 | 4.72         |

| מצב מוצע        |            |              |
|-----------------|------------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
| ספורט ונופש     | 24,041.66  | 4.43         |
| שטח ציבורי פתוח | 184,965.71 | 34.08        |
| סה"כ            | 542,662.19 | 100          |

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

| סוג ישות              | שטח במ"ר  |
|-----------------------|-----------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | 85,820.50 |
| גשר/מעבר עילי         | 94.96     |
| הנחיות מיוחדות        | 22,974.73 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי  | 999.49    |
| מנהרה/מעבר תחת        | 459.69    |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | <p>1. גובה מבנה יהיה עד 12.5 מ"ר (רום גג הרעפים) ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. מספר קומות: יותרו שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת+קומת מרתף + חדר בחלל הגג.</p> <p>3. הוראות בינוי ע"פ סעיף 6.1.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ג'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | <p>1. גובה המבנה עד 20 מ'.</p> <p>2. מספר קומות: 5 קומות ו- 3 קומות על גבי מרתף/מרתפי חניה לעמידה בתקן החניה ראה סעיף 6.1 א.4 בהוראות הבינוי.</p> <p>3. הוראות בינוי ע"פ סעיף 6.1.</p> <p>4. 30% מיחיד בכל מגרש ייועדו ליחיד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>יחיד קטנות ימוקמו רק במבנים שגובהם 5 קומות או יותר.</p> <p>יחד עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לשנות תמחיל זה ובתנאי שסה"כ הדירות הקטנות בתכנית לא יפחת מ- 30%.</p> |
| <b>4.3</b>   | <b>מגורים ד'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | <p>1. גובה המבנה עד 24 מ'.</p> <p>2. מספר קומות: 6 קומות על גבי מרתף/מרתפי חניה לעמידה בתקן החניה.</p> <p>3. הוראות בינוי ע"פ סעיף 6.1.</p> <p>4. 30% מיחיד בכל מגרש ייועדו ליחיד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>יחד עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לשנות תמחיל זה ובתנאי שסה"כ הדירות הקטנות בתכנית לא יפחת מ- 30%.</p>                                                                                                       |

| 4.4   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>1. א. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>ב. שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית. שימושים אלה יתאפשרו באישור הוועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך הפרסום הבא:</p> <p>(1) פרסום בעיתון ובאינטרנט המפרט את מהות הבקשה ומודיע על האפשרות להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום הפרסום בעיתון.</p> <p>(2) הצגת הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בס"ק (1) לעיל, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות.</p> <p>(3) הוגשה התנגדות לבקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הוועדה המקומית. על החלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לערור לועדת ערר.</p> <p>ג. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים. ניתן למקם במרתף ראשון שטחים עיקריים.</p> <p>2. תא שטח 413 מיועד למבנה ציבור עם הנחיות מיוחדות. ישמש למעון למגורי אנשים עם מוגבלויות (24 יחידות דיור) כהגדרתו בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.</p> |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה עד 15 מ'.</p> <p>2. מספר קומות: עד 3 קומות על גבי קומת מרתף.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתחום המגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד.</p> <p>2. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים.</p> <p>3. ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים.</p> <p>4. תא שטח 413 יכלול עד 24 יח"ד לאנשים עם מוגבלויות בלבד ולעובדי המעון.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר מרתף עד לגבולות המגרש ובתנאי ששטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>2. יותר מרתף שישמש לאיחסון, מקלט וחדרי מכונות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ד     | <p><b>גגות</b></p> <p>1. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיעוצב באופן אדריכלי.</p> <p>2. כל מתקני האווירור ירוכזו באזור מרכזי של הגג ויורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגג על מנת להבטיח הסתרתם מהרחוב והצבתם באופן מסודר על גבי גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ה     | <p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה עילית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ו     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו בעלי קיום ארוך.</p> <p>2. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הביניים. למיקום מזגנים יש לתת פיתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. המצללות תהיינה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.5   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.5.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרשי משחקים, נטיעות, גינות, קירות תומכים, פרגולות, שבילי אופניים והולכי רגל, גישרונים, בניית מתרסיים אקוסטיים, דרכי שירות, מתקני ספורט, ספסלי גן, בריכות נוי, ריהוט גן, מחסנים לאחזקת הגן, מבנה בשטח של עד 20 מ"ר לשירותים ציבוריים/מחסן, מקלטים ציבוריים, העברת תשתית, הסדרת ניקוז, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית עבור חברת חשמל, תקשורת וכו' כגון חדרי טרנפורמציה, מרכזיות וכו' יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. שטח לשיקום ולפיתוח גדות הנחל- לאורך הנחלים בית עריף ונבלט תשמר רצועה לטובת הסדרת זרימה בנחל וניקוז, פיתוח נופי ושימור, שיקום והגנה על מערכות טבעיות ומעבר בעלי חיים, טיפוח מגוון ביולוגי, נטיעות, השהיית מי נגר וחלחול, הסדרת תנועה לאורך הנחל כולל דרך שרות.</p> <p>3. בשצ"פ המרכזי, (תא שטח 672), תותר הקמת מבנה מסחרי עבור בית קפה בהיקף של עד 100 מ"ר בנוסף לשירותים של עד 60 מ"ר. המבנה הנ"ל יבנה במרחק של 10 מ' לפחות מכל יעוד אחר ומחוץ לשטח לשיקום ופיתוח גדות הנחל כפי שפורט בסעיף 2 לעיל.</p> <p>4. שימושים מותרים בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות ואמפיתיאטרון.</p> |
| 4.5.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול מיקום המבנים ומתקנים תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. בתא שטח 672 ייקבע מגרש בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>3. יותר שטח לשימוש חניה ציבורית לא מקורה במפלס הקרקע ובשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש ובתנאי ששטח השצ"פ עולה על 1.5 דונם. תנאי להקמת חניה בתחום המגרש יהיה הכשרת כל המגרש וגינות החניה.</p> <p>4. שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו בין היתר להשהיית מי נגר וחלחול בהתאם לתמ"א 3/34.</p> <p>5. קירות תומכים - במידה ונדרשת בניית קירות, אלה יבנו מחומרים טבעיים, כגון: אבן מקומית ועץ.</p> <p>6. פעולות פיתוח ושימור ברצועה לאורך הנחלים בית עריף ונבלט יהיו בהנחיית אקולוג ואדריכל נוף ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>רוחב הרצועה, (שטח לשיקום ולפיתוח גדות הנחל):</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.5   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ב     | <p>בנחל בית עריף רוחב הרצועה מצפון לנחל יהיה עד לגבול הצפוני של התכנית ובדרום תשמר רצועה מינימלית ברוחב 25 מ' מציר הנחל.</p> <p>בנחל נבלט תשמר רצועה מינימלית ברוחב 22 מ' מציר הנחל בשתי גדותיו.</p> <p>7. בתחום המגרשים 678, 689, 830 ו-674 יועתק קו מקורות בקוטר 12" ותשמר רצועה פנויה מבינוי ברוחב 6 מ' לצורך תחזוקה שוטפת של הקו. בעת התכנון לביצוע תקבע הרצועה שתמוקם בדופן הדרומית והמערבית של המגרשים 678, 689, 830 ו-674 ולא בדופן הצפונית והמזרחית. בתחום הרצועה שתקבע, כל עבודות פיתוח השטח יבוצעו בתאום מקורות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שצ"פ עם הנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר בניה של מוקד בהיקף של עד 250 מ"ר (עיקרי ושירות) עבור השימושים המותרים.</li> <li>2. עבור הנ"ל ייקבע מגרש של כ- 2 ד' בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>3. שילוב המבנים בנוף ופתרונות החניה יתוכננו כך שההשפעה הנופית תהיה מצומצמת, תוך הפניית הבינוי והחניה לאזורים המופרים בתחום שטח זה ותוך התחשבות ושמירה על העצים הבוגרים שבשטח.</li> <li>4. גידור ייעשה למטרות בטיחות בלבד ויאפשר מעבר של חיות בר.</li> <li>5. תאורה- שימוש בתאורה יעשה רק באזור המבנה ורק אל פנים המתחם.</li> <li>6. תאסר פעילות רועשת בשעות הלילה.</li> <li>7. סילוק אשפה- היתר לשימוש בשטח יותנה בתכנית סילוק אשפה שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תבטיח מניעת מפגעים ופגיעה בבעלי חיים.</li> <li>8. שימוש אחר למבנה שלא למטרות וליעודים שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> <li>9. הדרכים והחניות בתחום שטח זה יהיו כבושות ולא סלולות.</li> <li>10. פיתוח השטח יעשה בתכנון עפ"י עקרונות בנייה משמרת מים.</li> <li>11. מערכת הניקוז תתוכנן עפ"י עקרונות בניה משמרת מים.</li> <li>12. בתחום השטח יבוצע ממשק מינים פולשים, הכולל ביעור השטח טרם התחלת העבודות, בהתאם למפרט המומלץ ע"י קק"ל.</li> <li>13. במידה וקיימים בשטח שטחים מופרים, כלומר, שטחים שאיבדו את צורתם הטבעית בגלל עבודות הנדסיות, תבוצע עבודת שיקום של שטחים אלה.</li> <li>14. תכנית הפיתוח תהיה באישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם קק"ל.</li> </ol> |
| 4.6   | ספורט ונופש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.6.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>הקמת מבנים לספורט ובילוי, מתקנים ושטחים פתוחים לפעילות ספורט ונופש, אולמות ספורט רב תכליתיים, היכל כדורסל, מגרשי ספורט משולבים, מגרשי משחקים, מגרשים לאתלטיקה קלה, מסלולי ריצה, בריכות שחיה (כולל בריכה מקורה) משרדי הנהלה, מלתחות, שירותים,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <p><b>4.6 ספורט ונופש</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>4.6</b></p>   |
| <p>מועדון כושר, קפיטריה עד 80 מ"ר וחנות ספורט עד 60 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>4.6.2</b></p> |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה המבנים לא יעלה על עד 15 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תתאפשר העברת תשתיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>4.7</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>4.7.1</b></p> |
| <p>ניקוז, הסדרת זרימת המים, מניעת הצפות, שמירה על בטי גידול והמגוון הביולוגי, דרכי שרות ומעברים להולכי רגל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>4.7.2</b></p> |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. עבודות פיתוח לצורך הסדרת הנחל, הגנה על הנחל ושמירה על מגוון ביולוגי, ניקוז, גשרים ומעברים להולכי רגל יבוצעו בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. יש להימנע מריסוס גדות הנחל כאמצעי לבקרה על צמחייה.</p> <p>3. יש להימנע מהוצאת חומרי סחף לאורך קטע אפיק הנחל.</p> <p>4. לא יותר שימוש בבטון חשוף לביצור האפיק והגדות.</p> <p>5. יבוצע ממשק מינים פולשים בכל שטח התכנית, הכולל ביעור טרם התחלת העבודות בהתאם למפרט המומלץ ע"י רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. בתחום הנחלים בית עריף ונבלט תוכן תכנית צמחייה בהנחיית אקולוג שתתבסס על מצאי הצומח הטבעי המקומי המאפיין את בית הגידול במרחב נחל וסביבותיו.</p> <p>7. טרם העבודות ובהתאם לנספח האקולוגי, תבוצע העתקת גיאופיטים (בעיקר כלניות וחצבים). הגיאופיטים יועתקו לשטחים פתוחים בתחום התכנית.</p> | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>דרך מאושרת</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>4.8</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>4.8.1</b></p> |
| <p>מיועדת לתנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, חניות, כניסות לחניות, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים, מעבר תת קרקעי מתחת לכביש 444 עפ"י הסימון בתשריט.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>4.8.2</b></p> |
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>דרך מוצעת</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>4.9</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>4.9.1</b></p> |
| <p>מיועדת לתנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, חניות, כניסות לחניות, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה, תמרורים, גינות, חידור מי נגר וכו'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>4.9.2</b></p> |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.9</b>  | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א           | הוראות בינוי<br>זכות הדרך וקווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט ובהוראות התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>4.10</b> | <b>דרך ו/או טיפול נופי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.10.1      | שימושים<br>תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר למערכת תשתיות, תמרורים, מתרסים אקוסטיים, גינון וחידור מי נגר עילי.                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.10.2      | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א           | הוראות בינוי<br>1. גימור כביש הגישה לשצי"פ עם הנחיות מיוחדות ממזרח לכביש 444 יהיה מצע מהודק.<br>2. מתרסים אקוסטיים יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י הועדה המקומית.                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.11</b> | <b>חניון</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.11.1      | שימושים<br>חניה, מעברים ושבילים להולכי רגל ואופניים, נטיעות, גינון, מצללות, ספסלים וחידור מי נגר.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.11.2      | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א           | הוראות בינוי<br>שטחי חניה יכללו 20% שטח חדיר למי נגר לפחות. שטחי חניה יכולים לכלול מעברים ושבילים להולכי רגל ואופניים, נטיעות וגינון מצללות וספסלים.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.12</b> | <b>דיוור מיוחד ומסחר</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.12.1      | שימושים<br>א. שרותי מסחר לסוגיו, אולמות תצוגה ומכירה, בנקים ושרותי אשנב, בתי קולנוע, אולמות בידור, גלריות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, ח' כושר, מרפאות ומשרדים. לא תותר אחסנה קמעונאית ומרכז לוגיסטי.<br>ב. דיוור מיוחד עבור בית אבות ו/או דירות לקשישים ו/או לנכים או מעון לסטודנטים.<br>ג. לא יותרו שימושים המהווים מפגע איכות סביבה, כגון רעש, ריח וכדומה. |
| 4.12.2      | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א           | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה<br>1. גובה המבנים עד 32 מ'.<br>2. מספר קומות: 5 קומות למגורים מיוחד מעל שתי קומות מסחר מעל הקרקע. (סהכ 7 קומות)<br>3. קומות המסחר יכללו שתי קומות עיקריות בנוסף לגלריה (עד 25% משטח הקומה) ושלא תמנה במספר הקומות. שטח הגלריה יהיה שטח עיקרי.<br>הכל על גבי קומות/קומות מרתף/י לחניה ושטחי שירות/אחסנה.                         |
| ב           | הוראות בינוי<br>1. לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למגרש כולו שתכלול העמדת ביניים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. כמו-כן, ייקבע מפלס ה-0.0 של הביניים.                                                                                                                     |

| 4.12 | דיוור מיוחד ומסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>2. יותר בינוי ע"י מספר מבנים נפרדים וייבנו עפי' ההוראות בעיצוב אדריכלי סעיף ו' להלן.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לאשר, במסגרת היתר בניה, חריגה של עד 50 ס"מ ממפלס ה-0.00 שייקבע.</p> <p>4. שטחי בניה עיקריים: יכללו גם שטחי הגלריות, שטח דוכן במעבר ציבורי באזור המסחרי. שטח לחישוב יהיה שטח הדוכן בתוספת רצועה היקפית של 0.8 מ'.</p> <p>5. שטחי שרות: ישמשו למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, מתקני שרות, חדרי מדרגות, מבואות, בליטות, מעברים ציבוריים וחניה, הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>6. זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של כ- 5 מ' בחזית הצפונית כדי לאפשר מעבר מקורה במפלס הקרקע לאורך החללים המיועדים למסחר לכיוון הפארק.</p> <p>7. בקשות להיתרים הכוללים שימושים להקמת מנדפים, מערכות קרור ואוורור, מדחסים ארובות וכדומה יכללו נתונים לגבי רמת הרעש הנפלטת מהם. נותן ההיתר יבחן את מניעת הפגיעה הסביבתית במגורים הסמוכים ובכלל זה מניעת זיהום אויר, ריחות, רעידות ורעש.</p> <p>8. ההיתרים יכללו תכנון של מתקני אצירת הפסולת והאמצעים למזעור פגיעתם בסביבה.</p> <p>9. המגרש יהיה בבעלות אחת ולא יתאפשר רישום של תתי חלקות. כל שימוש אחר מהקבוע בתכנית יהווה סטיה נכרת..</p> |
| ג    | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר לבנות את מרתפי החניה במגרש בקו בניין 0 ובתנאי ששטח קומת מרתף לא תעלה על 80%.</p> <p>2. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. הועדה המקומית תוכל לאשר חריגה של עד 50 ס"מ לצורכי קונסטרוקציה, מערכות אוורור, גלאי עשן וספרינקלרים.</p> <p>3. המרתף יהיה קבור לפחות שני שליש מגבהו באדמה, כאשר גובה ה +0.00 של הבית (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה על +1.20 מהמדרכה הסמוכה.</p> <p>4. מרתף מתחת לשטח המסחרי יכלול שטחי שירות, אספקה וכו' לשימוש המסחרי בלבד. יותרו חלונות של עד 50 ס"מ בצמוד לתקרה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ד    | <p><b>גגות</b></p> <p>כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיועצב באופן אדריכלי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ה    | <p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה למסחר ולדיוור המיוחד יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. באישור הועדה המקומית ניתן לאשר מקומות חניה במפלס הקרקע עבור רכבי חירום ולמוגבלים. אספקה וטעינה ייתבצעו דרך מרתפי החניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ו    | עיצוב אדריכלי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

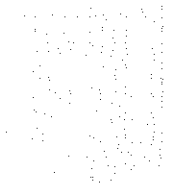
|      |                                             |
|------|---------------------------------------------|
| 4.12 | דיוור מיוחד ומסחר                           |
|      | המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. |



תמונת תמונה  
תמונה תמונה 43



תמונת תמונה  
תמונה תמונה 43



תמונת תמונה  
תמונה תמונה 43

טבלת זכויות והוראות בגיה - מצב מוצע

[illegible]

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) בשטחי המגורים אחוז שטח פני לגיון - 30% (פני מבניו ומאספלט).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בבניינים של עד 3 קומות בלבד, תותר בניה בחלק חוג (בג רעפים בלבד) בגודל של עד 23 מ"ר ברזטו ליחיד אשר יחושבו כשטח עיקרי אך לא ימנו במנין השטחים העיקריים ולא ימנו במס' הקומות

המותר.

(2) שטחי השרות הם בממוצע של 40 מ"ר ליחיד, מתוכם: 20 מ"ר עבור ממו"ז, מחסן/מחסן שירות כל השאר- שטחי שרות משותפים כגון חדרי מדרגות, לובי הבניין וחדרים טכניים.

(3) במגורים ב' ו- ג' 3 קומות תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח' דיוור שניתן להצמיד השטח הנייל לדירות הנמצאות בקומות הקרקע בלבד ובתנאי שהכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד. כמו כן יותר ליח' אלה שייד מקומות התניה בצמוד למרתף הדירותי.היקף המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.

(4) גובה המבנה יהיה עד 12.5 מ' בחלק האחורי הגובל לשצי"פ, ועד 20 מ' בחלק הקדמי של המגרש הגובל לכביש השכונה.

(5) עד 3 קומות בחלק האחורי הגובל לשצי"פ, עד 5 קומות בחלק הקדמי של המגרש הגובל לכביש השכונה.

(6) מרתף/מרתפי חניה לעמידה בתנן החניה.

(7) הערך מתחס למי"ר מינימום, הערה: שטחי תאי השטח נעים מ- 1014 מ"ר ועד 17736 מ"ר.

(8) סה"כ זכויות הבניה המחושבים לפי 120% מעל הקרקע+20% מתחת לקרקע לכל מגרשי המבנים ומוסדות ציבור.

(9) זכויות הבניה לתא שטח מס' 413 עבור 24 יחיד לאנשים עם מוגבלויות בלבד ולעובדי המעון.

(10) הזכויות יחולקו בין מסחר לבין מגורים מיוחד. עבור המסחר: שטח עיקרי מעל הקרקע- 5000 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע- 500 מ"ר ושטח שירות מתחת לקרקע- 3000 מ"ר. יתרת הזכויות יהיו עבור המגורים המיוחד ב-5 קומות שמעל לשני קומות המסחר.

(11) מתוך הנייל יוקצה תא שטח שמספרו 701 להקמת בית קפה ומבנה שירותים.

(12) תותר הקמת בית קפה בהיקף של עד 100 מ"ר ומבנה שירותים של עד 60 מ"ר בסה"כ 160 מ"ר. עבור הנייל יוקצה תא שטח בתשריט חלוקה שיאשר ע"י הועדה המקומית.

(13) יותר מבנה שירותים/מחסן בשטח של עד 20 מ"ר לכל תא שטח.

(14) בתא שטח מס' 693 עם הנחיות מיוחדות- יוקצה סהכ מגרש של כ- 2 ד' עבור הבניי.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

א. הוראות בינוי למגרשי המגורים:

1. לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למגרש כולו שתכלול העמדת הביניים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, חדרי אשפה, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. כמו-כן, ייקבע מפלס ה-0.0 של הביניים.
2. בסמכות הועדה המקומית לאשר, במסגרת היתר בניה, חריגה של עד 50 ס"מ ממפלס ה-0.00 שייקבע.
3. יותר בינוי ע"י מספר מבנים נפרדים שייבנו עפ"י ההוראות בעיצוב אדריכלי סעיף ו' להלן.
4. במגורים ג- בינוי המגרש יהיה כך שבחלקו הקדמי הגובל לכביש השכונה ניתן יהיה לבנות עד 5 קומות ובחלקו האחורי הגובל לשצ"פ ניתן יהיה לבנות עד 3 קומות הכל בהתאם לקו עזר 1 המסומן בתשריט.

**ב. מרתפים**

1. במגורים ב' ו- ג' שטחי המרתף יכללו במניין שטחי השירות וישמשו לחניה מקורה, אחסון, מקלט וחדרי מכונות. היקף המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.
2. ניתן לאשר מרתף מעבר לקווי בניין ועד גבול המגרש גם כשהמרתף כולל שימושים מעורבים של שטחי שירות מעבר לחניה תת-קרקעית ובתנאי ששטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש.
3. גובה מרתף יהיה 2.20 מ' נטו (ניתן לאשר תוספת של 50 ס"מ למערכות טכניות).
4. בסמכות הועדה המקומית לחבר מרתפי חניה של מס' מגרשים.
5. במגורים ב ו- ג' (במבנים האחוריים) -ניתן להצמיד עד 50 מ"ר לכל דירה בקומת קרקע ובלבד ששטח זה יכלול במניין שטחי השירות. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. לא תותר כניסה ממרתף החניה למרתף הדירה. חלונות המרתף יהיו בגובה של עד 1.0 מ'. תותר בניית חצר אנגלית בהתאם לתקנון התכנון והבניה. לא תותר התקנת קבועות סניטריות במרתף אלא אם יחושבו במסגרת השטחים העיקריים המותרים.
6. המרתף יהיה קבור לפחות שני שליש מגבהו באדמה, כאשר גובה ה +0.0 של הבית (מפלס הכניסה הקובעת) לא יעלה על +1.20 מהמדרכה הסמוכה.

**ג. גגות**

1. במגורים ג' (במבנים הקדמיים הגובלים לכביש) ובמגורים ד' - הגגות יהיו שטוחים. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיועצבו באופן אדריכלי.
2. במגורים ב' ו- ג' (במבנים האחוריים הגובלים בשצ"פ) - לפחות 50% משטח הגג יהיה מקורה ברעפים. ניתן לשנות הקירוי רק באישור הועדה המקומית. הקולטים ימוקמו במישור גג הרעפים והדוד בחלל הגג. הבניה בחלל הגג תהיה צמודה ליחידה העליונה. ניתן לבנות חדר בחלל הגג בשטח עיקרי מירבי של 23 מ"ר שלא יחשב במניין הקומות ולא בשטח.
3. היתרי הבניה יתייחסו לנושא החזית החמישית.

**ד. דירות גן**

במגורים ב' ובמגורים ג' (בבנינים האחוריים הגובלים בשצ"פ) בעלי 3 קומות תותר הצמדת הגינות/חצרות לדירות שבקומת קרקע בכל בנין.

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p>ה. עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי גמר - המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</li> <li>2. גדרות - גובה גדרות בחזיתות הגובלות בחזית לרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה.</li> <li>3. פרגולות (המצללות) תהיינה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>4. חדרי אשפה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים ויאפשרו בשטחם מתקנים להפרדת פסולת במקור.</li> <li>5. במגורים ג (במבנים הקדמיים הגובלים בכביש) ובמגורים ד'- תותר יציאה לגג רק למערכות טכניות תומכות. לא תותר יציאה מהדירות בקומה העליונה לגג. לא תותר הצמדות של הגגות לדירות העליונות. כל מתקני האיוורור ירוכזו באזור מרכזי של הגגות ויורחקו ב-2 מ' לפחות מקצה הגגות על מנת להבטיח הסתרתם מהרחוב והצבתם באופן מסודר על גבי גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור הועדה המקומית.</li> <li>6. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבניין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבניין.</li> <li>7. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים כגון לתליית כביסה על פני חזיתות הבניינים. למיקום מזגנים יש לתת פיתרון אדריכלי המקובל על הועדה המקומית.</li> </ol> |
| 6.2 | מגבלות בניה לגובה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות גובה משתנות המושתות ע"י המישור הקוני.</li> <li>2. גבהי הבניה המותרים מפורטים בתשריט של תכנית זו.</li> <li>3. ככל שבתכנית או בהיתר יגבהו הבנינים מעבר למגבלות כפי שסומנו בתשריט, תדרש היועצות עם רת"א.</li> <li>4. יש לקבל אישור רת"א למנופים ועגורנים החורגים ממגבלת גובה הבינוי (35 מ').</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.3 | אקוסטיקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על מנת להפחית את הרעש הנובע מכביש 453, יוקם מתרס אקוסטי לאורך כביש 453 (בתוך גבולות התכנית) בגובה של 4-8 מ' מעל מפלס הכביש.</li> <li>2. מומלץ כי האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי הבניה, בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהכבישים. הבדיקה תקבע את הגובה המדויק של המתרס האקוסטי וסוגו (קיר, סוללה וכיו"ב). הבדיקה תקבע אילו מבנים ומאיוז קומה ידרשו למיגון אקוסטי במבנה.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.4 | תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי, פיתוח ונוף בקני"מ עפ"י דרישת הועדה המקומית, שתכלול את אופי הבינוי, עקרונות העמדת המבנים, מלא היקף יחידות הדיור המותרות במגרש, מיקום יחידות הדיור הקטנות, גבהי 0.0 של הבניינים, פרטי קירות תומכים, כבישים, מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה והסדר פינוי אשפה, מיקום מזגנים, פתרונות ניקוז בשטחי המגרשים, חניונים וחניות, גדרות, חומרי בניין וגמר, שטח הנחל, גינות וכי'.</li> <li>2. בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות לאלמנטים של בניה ירוקה על פי הנחיות מעודכנות לאותה עת ועל פי הנחיות הרשות המקומית. אלמנטים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות טיפול במעטפת הבניין, הצללה, וכד'), מחזור פסולת, שימור מי נגר, חסכון במים וקרקע ועוד.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות למוקד הפנאי יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השטח ונספח בינוי. תכנון דרך הגישה בהיועצות עם קקל.</li> <li>4. היתרי בניה בשכונה יותנו בהיתר בניה לקידוח מי השתיה "לוד 11".</li> </ol>                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p><b>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>5. היתרי בניה למגרשים 402, 870, 60, 830, 674, 677, 689 ו- 100 מותנה בהעתקת קו מקורות.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הוא עריכת דוח אקוסטי מעודכן לחישוב מפלסי הרעש החזויים למגרשים הגובלים לאורך כבישים 444 ו- 453 בהתבסס על תכנית הבינוי המפורטת והתכנון המעודכן של הכבישים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 עתיקות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות נמצא בתחום אזור עתיקות מוכרז. על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>מים:</b></p> <p>1. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם המועצה המקומית</p> <p>2. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בהנחיית יועץ הבטיחות שייבחר לכל פרויקט במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p><b>ביוב:</b></p> <p>1. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p><b>ניקוז ושימור מי הנגר:</b></p> <p>1. רומי הפתוח וגובה המבנים יקבעו כלהלן (ראה נספח ניקוז מצורף למסמכי התכנית):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גובה רצפות לפחות 1 מטר מעל מפלס פני המים בהסתברות של 1%.</li> <li>- רומי פתוח המגרשים לפחות 0.5 מטר מעל מפלס פני המים בהסתברות של 1%.</li> <li>- רומי פתוח שצ"פים יתנו הגנה מפני שיטפונות בהסתברות של 10%.</li> </ul> <p>2. תכנון הפתוח בתחום השכונה ישלב אלמנטים של משמרת מים לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הנמכת השצ"פים ביחס לרומי הריצוף.</li> <li>- שיפועים נמוכים, כ-1%, בתחום שטחי הגינון.</li> <li>- הגבלת התנקזות של חצרות וגינות בקירות וגדרות על ידי הקטנת קוטר חורי הניקוז.</li> </ul> <p>3. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו, בעת אישור היתרי הבניה בתכנית.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>6. בשטחים פתוחים ובכירות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>7. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> | <p><b>6.6</b></p> |

|     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.7 | הוראות פיתוח         | <p>הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. צמחיה פולשת - תסומן צמחיה זרה/ פולשת/ מתפרצת על גבי תכנית הפיתוח ויינתנו הנחיות לטיפול והסרת צמחיה זו על ידי אקולוג.</li> <li>2. שטחים בעלי חשיבות אקולוגית לשימור- יינתנו הנחיות גידור מתאימות לשימור ומניעת פגיעה במרחב נחל בית עריף ונחל נבלט במהלך עבודות הפיתוח</li> <li>3. יסומנו כל הגיאופיטים המיועדים לשימור/העתקה בהתאם להנחיות האקולוג.</li> <li>4. חישוף עליון וחיפוי - שימוש בקרקע מחישוף עליון ייעשה אך ורק לאחר אישור אגרונום על איעדר צמחיה זרה/ פולשת / מתפרצת.</li> <li>5. מניעת אבק - יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו כולל: הרטבת שטחי עבודה- יש להרטיב דרכי עפר, אזורי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי העבודה, המשמשים למעבר כלי רכב ועבודת כלים וציוד אחר. הרטבת ערימות עפר ו/או כיסויין, כיסוי משאות הנושאות חומרים מובאים וקרקע.</li> <li>6. התכנון הנופי יבוצע על-ידי אדריכל נוף.</li> <li>7. תכנית צמחיה- בתחום הנחלים בית עריף ונבלט תוכן תכנית צמחייה שתתבסס על מצאי הצומח הטבעי המקומי המאפיין את בית הגידול במרחב נחל וסביבותיו.</li> <li>8. ייצוב מדרונות (במיגון האקוסטי) - תכנון ייצוב המדרונות ייעשה בתיאום עם אדריכל נוף. במדרונות ישולבו אלמנטים צמחיים למניעת סחף קרקע.</li> <li>9. התאמה נופית - בתכנון יש לתת ביטוי לנוף האופייני לשולי "הדום השומרון" בכלל, ולסביבת נחל בפרט. בתכנון רצועת הנחל ישולבו אלמנטים כגון שימוש בסלעים ומשטחי סלע, נטיעות, שתילה, וזריעה של צומח טבעי מקומי, אופייני לגדות נחלים.</li> <li>10. צל - באזורי הפעילות יינטעו עצי צל רחבים, ימוקמו אלמנטי הצללה מעל מתקני משחק, ורחבות ישיבה.</li> <li>11. מתקני משחק - יבוצעו מחומרים עמידים כגון עץ, מתכת, יותאמו לגילאים שונים ויעמדו בתנאים והדרישות של הרשות המקומית.</li> <li>12. חיסכון במים - שטחי התכנית יישתלו בצמחייה חסכנית במים. בתחום הנחלים יישתלו צמחים המאפיינים את הצומח בגדות נחלים. יש להעדיף נטיעה בצומח מקומי. לא יינטעו צמחים הידועים כצמחים פולשים.</li> </ol> |
| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עצים בוגרים אשר נמצאו והוגדרו מפאת ערכיותם לשימור, יש לסמן תחום מסביב לנוף העץ במרחק שלא יפחת מ 3 מ' ממנו, אשר בו לא יבוצעו עבודות תשתית ועבודות עפר מכל סוג שהוא. בעת הכשרת השטח או בעת ביצוע עבודות הבינוי והפיתוח.</li> <li>2. עצים בוגרים המסומנים להעתקה, יועתקו ע"פ המפרט הטכני של משרד החקלאות להעתקת עצים, בפיקוח אגרונום, בתחומי התכנית או למקום מוסכם על הרשות המקומית אשר בתחומה חלה תכנית זו.</li> <li>3. עצים אשר מפאת מינם, מצבם ותכנית הבינוי המוצעת הוגדרו לכריתה, יכרתו בהתאם לרישיון כריתה בתוקף מאת פקיד היערות.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור מהלך ביצוע העבודה ולאחריהן כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.9</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>                                                                                                                                                                                                                                |
|            | מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רשות מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה. |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.10</b> | <b>תנועה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</li> <li>2. בכל מגרש תותר כניסה/יציאה אחת. הכניסות הצמודות לחניה הינן כניסות משותפות ל-2 מגרשים סמוכים, הרמפה תהיה משותפת.</li> <li>3. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר כניסה/יציאה נוספת, במקומות בהם הוכח לדעת מהנדס/ת הועדה המקומית כי לא ניתן לבצע כניסה/יציאה אחת.</li> <li>4. שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש וזאת ע"מ לעמוד בתקני החניה והדרישה לגינון מסביב לכל מגרש.</li> </ol> |

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>6.11</b> | <b>היטל השבחה</b>                                           |
|             | הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה. |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                                  |
|--|--------------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה. |
|--|--------------------------------------------------|

## 8. חתימות

|                   |                                                                                 |                   |        |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|
| מגיש<br>התכנית    | שם:                                                                             | סוג:              | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>דירה להשכיר-החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ<br>515009652   | חברה/תאגיד ממשלתי | חתימה: |
| יום               | שם:                                                                             | סוג:              | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ<br>515009652 | חברה ממשלתית      | חתימה: |
| בעל עניין<br>בקרע | שם:                                                                             | סוג:              | תאריך: |
|                   | שם ומספר תאגיד:<br>רשות מקרקעי ישראל 500101761                                  | בעלים             | חתימה: |
| עורך<br>התכנית    | שם:                                                                             | סוג:              | תאריך: |
|                   | גו אבקסיס<br>שם ומספר תאגיד:<br>י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ 513348375    | עורך ראשי         | חתימה: |