

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

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1007

תמל 1007

מינהל התכנון
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
2016-06-22
נתקבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שהם
סוג תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום
6.4.16
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

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" ורחי 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 שוהם (המטווה 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 שוהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תמל 1007
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1007
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	543 דונם תכנית מועדפת לדיור
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית	
	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
		קואורדינאטה X	194870
		קואורדינאטה 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

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

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גו אבקסיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גו אבקסיס		1	1:1250	מחייב	תדפיס 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 והדמויות	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	דיויד אפשטיין	15/09/2015	15		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח אקולוגיה וערכי טבע	27/06/2016	ניר 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 העצמים תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר -החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה 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 רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- 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 is.com	03-5403036	03-5492417	29	כנלסון	רמת השרון	ג.י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ	13586	גו אבקסיס	עורך ראשי	אדריכל
epac@epac.c o.il	02-6427103	02-6417959	(1)		ירושלים	אפשטיין אקוסטיקה בע"מ		דיויד אפשטיין	יועץ אקוסטי	אקוסטיק ה
hgm@hgm- eng.co.il	09-8649805	073-7903902	7	גבורי ישראל	נתניה	מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	6533	שמואל בדולח	יועץ תשתיות	יועץ אינסטלצי ה
ita98s@yaho o.com	077-8866198	054-6807671	98	משעל הפרדסים	כפר ויתקין	תכנון מקום בנוף	118836	איתמר בן-שדה	סוקר עצים	אדריכל נוף
ido@halva85. com	03-5565744	03-5565717	27	המצודה	אזור	חלوه מהנדסים		עידו יגר	יועץ	תנועה לצומת כביש 444
razmatalon@ gmail.com	076-5404346	054-6807671	5	סברדלוב	גדרה	שליף, מטלון אדריכלי נוף בע"מ		רז מטלון	יועץ נופי	אדריכל נוף
maozni@gma il.com	072-2121780	072-2488246	10	הבוטנים	פרדס חנה- כרכור	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה		ניר מעוז	יועץ	אקולוג
office@adilt .co.il		03-9623817	17	לזרוב	ראשון לציון	עדי מדידות והנדסה בע"מ	564	דב סטולרו	מודד	מודד

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

(1) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים 91116.

(2) כתובת: בית בלטיק.

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.

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.

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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

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

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

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
85,820.50	אתר עתיקות/אתר הסטורי
94.96	גשר/מועבר עילי
22,974.73	הנחיות מיוחדות
999.49	זיקת הנאה למועבר רגלי
459.69	מנהרה/מועבר תחתי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<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>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<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% מיח"ד בכל מגרש ייועדו ליח"ד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממי"ד.</p> <p>יח"ד קטנות ימוקמו רק במבנים שגובהם 5 קומות או יותר.</p> <p>יחד עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לשנות תמהיל זה ובתנאי שסה"כ הדירות הקטנות בתכנית לא יפחת מ- 30%.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<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% מיח"ד בכל מגרש ייועדו ליח"ד קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממי"ד.</p> <p>יחד עם זאת, בסמכות הועדה המקומית לשנות תמהיל 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. 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. (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. (3) הוגשה התנגדות לבקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הוועדה המקומית. על החלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לערור לועדת ערר. ג. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים. ניתן למקם במרתף ראשון שטחים עיקריים. 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>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה עד 15 מ'. 2. מספר קומות: עד 3 קומות על גבי קומת מרתף.</p>
ב	<p>הוראות בניין</p> <p>1. בתחום המגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד. 2. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים. 3. ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים. 4. תא שטח 413 יכלול עד 24 יח"ד לאנשים עם מוגבלויות בלבד ולעובדי המעון.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. יותר מרתף עד לגבולות המגרש ובתנאי ששטחו לא יעלה על 80% משטח המגרש. 2. יותר מרתף שישמש לאיחסון, מקלט וחדרי מכונות.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיעוצב באופן אדריכלי. 2. כל מתקני האיוורור 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	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חניה עילית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו בעלי קיום ארוך. 2. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבינינים. למיקום מזגנים יש לתת פיתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית. 3. המצללות תהיינה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה .</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, 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 לשירותיים ציבוריים/מחסן, מקלטים ציבוריים, העברת תשתית, הסדרת ניקוז, מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית עבור חברת חשמל, תקשורת וכי' כגון חדרי טרנפורמציה, מרכזיות וכי' יהיו תת-קרקעיים. 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. 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. 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>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול מיקום המבנים ומתקנים תאושר ע"י הוועדה המקומית 2. בתא שטח 672 ייקבע מגרש בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 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 וגינון החניה. 4. שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו בין היתר להשהיית מי נגר וחלחול בהתאם לתמ"א 34/ב3. 5. קירות תומכים - במידה ונדרשת בניית קירות, אלה יבנו מחומרים טבעיים, כגון: אבן מקומית ועץ. 6. פעולות פיתוח ושימור ברצועה לאורך הנחלים בית עריף ונבלט יהיו בהנחיית אקולוג ואדריכל נוף ובתיאום עם רשות הניקוז. רוחב הרצועה, (שטח לשיקום ולפיתוח גדות הנחל):</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
<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>הוראות בינוי</p> <p>שצ"פ עם הנחיות מיוחדות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה של מוקד בהיקף של עד 250 מ"ר (עיקרי ושירות) עבור השימושים המותרים. 2. עבור הנ"ל ייקבע מגרש של כ- 2 ד' בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית. 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. 4. גידור ייעשה למטרות בטיחות בלבד ויאפשר מעבר של חיות בר. 5. תאורה- שימוש בתאורה יעשה רק באזור המבונה ורק אל פנים המתחם. 6. תאסר פעילות רועשת בשעות הלילה. 7. סילוק אשפה- היתר לשימוש בשטח יותנה בתכנית סילוק אשפה שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תבטיח מניעת מפגעים ופגיעה בבעלי חיים. 8. שימוש אחר למבנה שלא למטרות וליעודים שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 9. הדרכים והחניות בתחום שטח זה יהיו כבושות ולא סלולות. 10. פיתוח השטח יעשה בתכנון עפ"י עקרונות בניה משמרת מים. 11. מערכת הניקוז תתוכנן עפ"י עקרונות בניה משמרת מים. 12. בתחום השטח יבוצע ממשק מינים פולשים, הכולל ביעור השטח טרם התחלת העבודות, בהתאם למפרט המומלץ ע"י קק"ל. 13. במידה וקיימים בשטח שטחים מופרים, כלומר, שטחים שאיבדו את צורתם הטבעית בגלל עבודות הנדסיות, תבוצע עבודת שיקום של שטחים אלה. 14. תכנית הפיתוח תהיה באישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם קק"ל.
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>	

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

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

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 היתר 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>מרתפים</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 איורור, 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>גגות</p> <p>כל המתקנים הטכניים על הגג כמו דודי שמש, קולטי שמש, אנטנות וכו' יוסוו ע"י מסתור שיועצב באופן אדריכלי.</p>
ה	<p>חניה</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	<p>עיצוב אדריכלי</p>

דיור מיוחד ומסחר	4.12
המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)	צדדי - צדדי-שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
									מרתח לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת	מרתח לכניסה הקובעת				
5	4	3	3	3	3	12.5	60	40	13200	(3) 3000	(2) 2400	(1) 7800	8477	60	מגורים ב'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	44	40	8800	(3) 2200	(2) 1760	(1) 4840	6137	100	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	58	40	11600	(3) 2900	(2) 2320	(1) 6380	6821	101	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	72	40	14400	(3) 3600	(2) 2880	(1) 7920	8502	102	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	90	40	18000	(3) 4500	(2) 3600	(1) 9900	10274	103	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	102	40	20400	(3) 5100	(2) 4080	(1) 11220	11746	104	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	60	40	12000	(3) 3000	(2) 2400	(1) 6600	6767	105	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	60	40	12000	(3) 3000	(2) 2400	(1) 6600	6748	106	מגורים ג'
5	5	4	4	4	(5)	(4)	60	40	12000	(3) 3000	(2) 2400	(1) 6600	6365	107	מגורים ג'
5	5	5	5	5	6	24	88	40	17600	4400	(2) 3520	9680	7591	140	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	109	40	21800	5450	(2) 4360	11990	9210	141	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	66	40	13200	3300	(2) 2640	7260	6030	142	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	66	40	13200	3300	(2) 2640	7260	6014	143	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	66	40	13200	3300	(2) 2640	7260	5765	144	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	66	40	13200	3300	(2) 2640	7260	6645	145	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	66	40	13200	3300	(2) 2640	7260	5761	146	מגורים ד'
5	5	5	5	5	6	24	87	40	17400	4350	(2) 3480	9570	6778	147	מגורים ד'
5	5	5	5	5	3	15	(9)	50	(8) 81025			120%	(7) 1014	415 - 400	מבנים ומסודות
															צינור
5	5	5	5	5	7	32	200	60	(10) 24000	4000	3000	17000	12122	1001	דיר מיוחד
5	5	5	5	5	2	15		20	8500		1500	7000	24048	690	ספורט ומסחר
5	5	5	5	5	1	5.5						(12) 160	(11) 43315	672	ונופש
												(13) 40		689,674	שטח
														693	שטח
													(14) 20000		שטח
															צינורי
															שטח
															צינורי
															שטח

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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 פנוי לגינון - 30% (פנוי מבנינו ומאספלט).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בבניינים של עד 3 קומות בלבד, תותר בניה בחלל הגג (בג העפים בלבד) בגודל של עד 23 מ"ר ברוטו ליח"ד אשר יחושבו כשטח עיקרי אך לא ימנו במניין השטחים העיקריים ולא ימנו במס' הקומות המותר.

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

(3) במגורים בי ג-3 קומות תותר הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח' דיר שניתן להצמיד השטח הנ"ל לדירות הנמצאות בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהכניסה אליו תהיה מתוך הדירה בלבד. כמו כן יותר ליח' אלה שיוך מקומות החניה בצמוד למרתף הדיירי. היקף המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.

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

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

(6) מרתף/מרתפי חניה לעמידה בתקן החניה.

(7) הערך מתיחס למ"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 יח"ד לאנשים עם מוגבלויות בלבד ולעובדי המעון.

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

(11) מתוך הנ"ל 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 הנ"ל יוקצה תא שטח בתשריט חלוקה שיאושר 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 הבניו.

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 הבינינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, חדרי אשפה, גדרות, חומרי בניין וחומרי גמר. כמו-כן, ייקבע מפלס ה-0.0 של הבינינים.
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 הקירווי 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 ייחשב במניין הקומות ולא בשטח.
3. היתרי הבניה יתייחסו לנושא החזית החמישית.

ד. דירות גן

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

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p>
	<p>ה. עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר - המבנים יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. 2. גדרות - גובה גדרות בחזיתות הגובלות בחזית לרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה. 3. פרגולות (המצללות) תהיינה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה. 4. חדרי אשפה יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנים ויאפשרו בשטחם מתקנים להפרדת פסולת במקור. 5. במגורים ג (במבנים הקדמיים הגובלים בכביש) ובמגורים די- 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 הסרתם מהרחוב והצבתם באופן מסודר על גבי גגות המבנים. סידור כל המתקנים על הגגות יהיה באישור הועדה המקומית. 6. לא תותר התקנת כל מתקן הבולט מגג הבניין, למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבניין. 7. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים כגון לתליית כביסה על פני חזיתות הביניים. למיקום מזגנים יש לתת פיתרון אדריכלי המקובל על הועדה המקומית.
<p>6.2</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות גובה משתנות המושתות ע"י המישור הקוני. 2. גבהי הבניה המותרים מפורטים בתשריט של תכנית זו. 3. ככל שבתכנית או בהיתר יגבהו הביניים מעבר למגבלות כפי שסומנו בתשריט, תדרש היוועצות עם רת"א. 4. יש לקבל אישור רת"א למנופים ועגורנים החורגים ממגבלת גובה הבינוי (35 מ').
<p>6.3</p>	<p>אקוסטיקה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. מומלץ כי האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר הבניה, בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהכבישים. הבדיקה תקבע את הגובה המדוייק של המתרס האקוסטי וסוגו (קיר, סוללה וכיו"ב). הבדיקה תקבע אילו מבנים ומאיזו קומה ידרשו למיגון אקוסטי במבנה.
<p>6.4</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי, פיתוח ונוף בקנ"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 הביניים, 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, גינון וכו'. 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. 3. תנאי להיתר בניה לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות למוקד הפנאי יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל השטח ונספח בינוי. תכנון דרך הגישה בהיוועצות עם קקל. 4. היתרי בניה בשכונה יותנו בהיתר בניה לקידוח מי השתיה "לוד 11".

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>5. היתרי בניה למגרשים 402, 470, 60, 830, 674, 677, 689 ו-100 מותנה בהעתקת קו מקורות. 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 align="center">עתיקות</p> <p align="center">סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות נמצא בתחום אזור עתיקות מוכרז. על התכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מים :</p> <p>1. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם המועצה המקומית 2. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בהנחיית יועץ הבטיחות שייבחר לכל פרויקט במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>ניקוז ושימור מי הנגר :</p> <p>1. רומי הפתוח וגובה המבנים יקבעו כלהלן (ראה נספח ניקוז מצורף למסמכי התכנית): - גובה רצפות לפחות 1 מטר מעל מפלס פני המים בהסתברות של 1%. - רומי פתוח המגרשים לפחות 0.5 מטר מעל מפלס פני המים בהסתברות של 1%. - רומי פתוח שצ"פים יתנו הגנה מפני שיטפונות בהסתברות של 10%. 2. תכנון הפתוח בתחום השכונה ישלב אלמנטים של משמרת מים לרבות: - הנמכת השצ"פים ביחס לרומי הריצוף. - שיפועים נמוכים, כ-1%, בתחום שטחי הגינון. - הגבלת התנקזות של חצרות וגינות בקירות וגדרות על ידי הקטנת קוטר חורי הניקוז. 3. בשטחי המגרשים יוותרו 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 מוגננים 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. 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'. 5. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 6. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים. 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>	

6.7	הוראות פיתוח
	<p>הוראות פיתוח לשטחים הפתוחים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צמחיה פולשת - תסומן צמחיה זרה/ פולשת/ מתפרצת על גבי תכנית הפיתוח וינתנו הנחיות לטיפול והסרת צמחיה זו על ידי אקולוג. 2. שטחים בעלי חשיבות אקולוגית לשימור- ינתנו הנחיות גידור מתאימות לשימור ומניעת פגיעה במרחב נחל בית עריף ונחל נבלט במהלך עבודות הפיתוח 3. יסומנו כל הגיאופיטים המיועדים לשימור/העתקה בהתאם להנחיות האקולוג. 4. חישוף עליון וחיפוי - שימוש בקרקע מחישוף עליון ייעשה אך ורק לאחר אישור אגרונום על איעדר צמחייה זרה/ פולשת / מתפרצת. 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 משאיות הנושאות חומרים מובאים וקרקע. 6. התכנון הנופי יבוצע על-ידי אדריכל נוף. 7. תכנית צמחיה- בתחום הנחלים בית עריף ונבלט תוכן תכנית צמחייה שתתבסס על מצאי הצומח הטבעי המקומי המאפיין את בית הגידול במרחב נחל וסביבותיו. 8. ייצוב מדרונות (במיגון האקוסטי) - תכנון ייצוב המדרונות ייעשה בתיאום עם אדריכל נוף. במדרונות ישולבו אלמנטים צמחיים למניעת סחף קרקע. 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, זריעה של צומח טבעי מקומי, אופייני לגדות נחלים. 10. צל - באזורי הפעילות יינטעו עצי צל רחבים, ימוקמו אלמנטי הצללה מעל מתקני משחק, ורחבות ישיבה. 11. מתקני משחק - יבוצעו מחומרים עמידים כגון עץ, מתכת, יותאמו לגילאים שונים ויעמדו בתנאים והדרישות של הרשות המקומית. 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.
6.8	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3. עצים אשר מפאת מינם, מצבם ותכנית הבינוי המוצעת הוגדרו לכריתה, יכרתו בהתאם לרישיון כריתה בתוקף מאת פקיד היערות. 4. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש היתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור מהלך ביצוע העבודה ולאחריהן כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

<p>6.9 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>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, כנוכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנועה</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. בכל מגרש תותר כניסה/יציאה אחת. הכניסות הצמודות לחניה הינן כניסות משותפות ל-2 מגרשים סמוכים, הרמפה תהיה משותפת. 3. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר כניסה/יציאה נוספת, במקומות בהם הוכח לדעת מהנדס/ת הועדה המקומית כי לא ניתן לבצע כניסה/יציאה אחת. 4. שטח המרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש וזאת ע"מ לעמוד בתקני החניה והדרישה לגינון מסביב לכל מגרש.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.11</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

1007

8. חתימות

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

תאריך: 28.06.16
 י. אבקסיס, אדריכלים
 ובוני ערים בע"מ
 ח.פ. 513348375