

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0565614

בר/3/324 גבעת ברנר, שכונת הרפת

מרכז

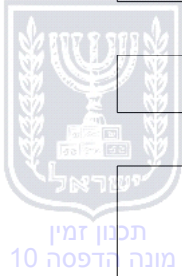
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ גבעת ברנר מבקש להשלים את מכסת יחידות הדיור המותרת לו לפי תמ"א 35 - 1000 יח"ד (+38 יח"ד קטנות).

התכנית החלה בר/324, קבעה 915 יח"ד (+38 יח"ד קטנות), מתוכן 288 יח"ד בהרחבה קהילתית ע"פ תכנית בר/255. התשתיות, שטחי הציבור ומבני הציבור תוכננו לשרת 1000 יח"ד.

התכנית מקצה 14 מגרשים המיועדים ל-84 יחידות דיור, בשטח המיועד במצב המאושר לבינוי מבני משק.

התכנית משלימה את מניין יחידות הדיור בקיבוץ ל-999 סה"כ, בצפיפות של כ-5 יח"ד לדונם, ועם זאת שומרת על רוח התכנון הכפרי-קיבוצי של היישוב על ידי שמירת רצף וחיבור למערכת השבילים להולכי רגל ואופניים והשטחים הפתוחים, מניעת תנועת רכב בתוך אזורי המגורים, חנייה בריכוזים, אזורים שכונתיים לשימוש ציבורי, התייחסות לבינוי הגובל, מבנים ועצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בר/3/324 גבעת ברנר, שכונת הרפת

מספר התכנית 456-0565614

1.2 שטח התכנית

41.424 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	שורקות
קואורדינאטה X	180832
קואורדינאטה Y	641591

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גבעת ברנר, מדרום לשכונה הקהילתית הקיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ גבעת ברנר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2625	מוסדר	חלק		5
2633	מוסדר	חלק	30-33	24, 26-27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/ 14	31, 28, 16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רחובות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 324	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 324 ממשיכות לחול.	7060	6505	18/06/2015
בר/ 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 14 ממשיכות לחול.	2441		01/06/1978
תממ/ 3 / 21	אישור ע"פ תמ"מ		5236	284	12/11/2003
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א		5474	1030	27/12/2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אסף קשטן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	יוחנן רעי	17/05/2018	נספח ביוב שכונת הרפת- תקריב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	יוחנן רעי	17/05/2018	נספח ביוב- קיבוץ גבעת ברנר	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	29/01/2018	יוחנן רעי	29/01/2018	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	08/05/2018	אסף קשטן	08/05/2018	נספח בינוי מנחה	לא
מים	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	יוחנן רעי	17/05/2018	נספח מים שכונת הרפת- תקריב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	יוחנן רעי	17/05/2018	נספח מים- קיבוץ גבעת ברנר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	26	01/12/2017	אלעזר במברגר	28/12/2017	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	08/05/2018	אילן מרכוס	08/05/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/09/2017	אסף קשטן	14/05/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר.	אחר	יעל בונה	ל.ר.	קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(1)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל בונה	ל.ר.	קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(1)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

(1) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333		
חוכר				קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	(2)		08-9443737	08-9413002	yael@gbrener.org.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125 ת"א.

(2) כתובת: קיבוץ גבעת ברנר 60948.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

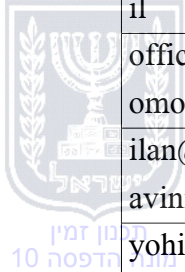
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233777	03-6233700	assaf@abt.co.il
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול	קרית אונו	(2)		03-6356858	03-6356858	office@hydr omodul.co.il
מהנדס	מהנדס	אילן מרכוס	24709	אופק הנדסה	תל אביב- יפו	(3)	7	03-6477083	03-6486433	ilan@ofec- avinir.co.il
מהנדס	מהנדס	יוחנן רעי	35694	איחוד מהנדסים	רמת גן	(4)		03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i l

(1) כתובת: ת.ד. 25256 ת"א 61251.

(2) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.

(3) כתובת: רח' הארד 7 ת"א 69710.

(4) כתובת: רח' מוריה 22 רמת גן 52381.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בהתאם לכמות יח"ד המאושרת לקיבוץ גבעת ברנר על פי תמ"א 1/ב/35: תוספת של 14 מגרשי מגורים ו-84 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע מאזור מבני משק חקלאי ואזור חקלאי ל: יעוד מגורים א', שבילים, דרך מוצעת, שטח פרטי פתוח וחניון.
2. הוספת 14 מגרשים ל-84 יחידות דיור, קביעת סה"כ כמות יח"ד בקיבוץ ל: 999 יחידות דיור ועוד 38 יחידות קטנות.
3. קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח ותשתיות, הוראות בנושא שימור מבנים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501, 500
דרך מוצעת	504
חניון	503, 502
מגורים א'	14 - 1
שביל	33 - 30
שטח פרטי פתוח	26 - 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שביל	33
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	501, 500
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	504
מבנה להריסה 2	חניון	503, 502
מבנה להריסה 2	מגורים א'	14 - 6, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	שביל	30 - 33
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	20, 23 - 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	7,337	17.71
אזור מבני משק חקלאי	30,792.06	74.33
דרך מאושרת	3,295.56	7.96
סה"כ	41,424.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,295.56	7.96
דרך מוצעת	481.37	1.16
חניון	5,208.61	12.57
מגורים א'	16,988.92	41.01
שביל	8,024.8	19.37
שטח פרטי פתוח	7,425.41	17.93
סה"כ	41,424.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. 6 יחידות דיור לכל תא שטח, בהתאם לפרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בלבד, אחד לכל יחידת דיור, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לכל יחיד. שטחם של מבנים אלה כלול בשטחי השירות המותרים לתא השטח.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א. הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס נספח הבינוי ו/או על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תחום התכנית ושתקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ומתקנים כגון: ספסלים, מתקנים לתאורה, מתקני שתייה, פיסול, סככות צל, מצללות.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים, לרכב תפעולי ודרכי שירות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, גנרטורים לשעת חירום, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א. חלוקה לתאי שטח</p> <p>ב. תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרכים לרכב, תחנות אוטובוס, הורדת והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, תאורה, מרכיבי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

4.3

דרך מאושרת

א

דרכים תנועה ו/או חניה

א. הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה ו/או תכנית פיתוח.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

1. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה, ביטחון ובטיחות.
2. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
3. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחול.

4.4.2

הוראות

א

תנועה

הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחניה.

4.5

שביל

4.5.1

שימושים

- א. שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
- ב. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה ומתקנים כגון: ספסלים, מתקנים לתאורה, מתקני שתייה, פיסול, סככות צל, מצללות.
- ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחול.

4.5.2

הוראות

א

שימור

- א. בתא שטח מס' 33 קיים מבנה לשימור מס' 14 לפי תכנית מאושרת בר/324.
- כול הוראות השימור בפרק 6.15 בהוראות התכנית הנ"ל יחולו על מבנה זה.

4.6

חניון

4.6.1

שימושים

- א. שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי. דרכים לרכב, תחנות אוטובוס, הורדת והעלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מתקני משחקים, מתקני שתייה, סככות צל, מצללות, תאורה, מרכיבי ביטחון ובטיחות.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, משאבות מים וכיו"ב, מרכזיות מים, חשמל, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- ג. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, עמדות, מבני שמירה וכיו"ב.

4.6	חניון
	ד. עבודות הנדרשות לניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית תנועה וסלילה ו/או תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
0	0	0	0	1	4	25				(1) 400	1624	502	חניון		
0	0	0	0	1	4	22				(1) 700	3303	503	חניון		
3	3	3	3	1	3	(4) 15	(2) 6	(2) 45	(3)	(3)	(2) 220	(2) 1060	14 - 1	מגורים א'	
0	0	0	0	1	10	(6) 6.5					(1) 100	(5)	33 - 30	שביל	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	10		(7) 14	(3)	(3)		(1) 100	(5)	26 - 20	שטח פרטי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לסככות צל בלבד..
- (2) לתא שטח אחד..
- (3) תותר העברת שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בסמכות ועדה מקומית..
- (4) לא כולל אנטנות. תותר התקנת אנטנות עד גובה 2 מ' מעל מפלס הגג וע"פ המפורט בסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו..
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.1.2 היתרי בניה בכל האזורים יינתנו על פי נספח הבינוי והפיתוח ו/ או לפי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תחום התכנית.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כול המבנים המסומנים להריסה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

- 6.2.1 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1: 250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- 6.2.2 תכנית הבינוי תחול על כול השטח הכלול בתכנית זו.
- 6.2.3 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, סדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- 6.2.7 התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מבנה בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית תא השטח.
- 6.2.8 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

6.3

איחוד וחלוקה

- 6.3.1 לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

6.4

הריסות ופינויים

- 6.4.1 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 6.4.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

אקוסטיקה

- 6.5.1 לפי הוראות תכנית בר/324 פרק 6.5.

6.6

תשתיות

- 6.6.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
- 6.6.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות לרבות ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבינוי.
- 6.6.3 בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.
- 6.6.4 מערכות תשתית קיימות תיחשבה כמערכות שהותרו.
- 6.6.6 תשתיות קיימות באזורים המיועדים לבנייה וכן כל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, תועתקנה למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 6.7.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.7.2 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
- 6.7.3 תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.
- 6.7.4 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- 6.7.5 ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורי מגורים.
- 6.7.6 שימור נגר עילי:

א. 15% מכול תא שטח יהיה ללא תכסית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת:

- אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב.
- ב. כחלופה, יותקנו מתקני החדרה בתחום תא השטח כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה וכיו"ב, בהיקף הנדרש לקליטת מי הנגר העילי.
- ג. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון וייעשה שימוש בחומרים חדירים למים.
- 6.7.7 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.7.8 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריות לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.7.9 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.7.10 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 6.7.11 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.7.12 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.

6.8

חשמל

- 6.8.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים א', שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים.
- 6.8.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- | סוג קו החשמל | מרחק מתיל חיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | 20 מ' | |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | 35 מ' | |
- 6.8.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>החשמל מחוז המרכז. 6.8.4 המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. 6.8.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.9</p>
<p>6.9.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.</p>	
<p>אנטנות</p>	<p>6.10</p>
<p>6.10.1 לא תותר התקנת אנטנות ומתקנים טכניים גלויים על קירות מבנים. 6.10.2 תרנים ואנטנות יותרו על גגות מבנים בלבד ובתנאי שימוקמו בשטח הגג כך שלא ייווצר מפגע חזותי ולא בצמוד למעקה הגג. 6.10.4 לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.11</p>
<p>6.11.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור. 6.11.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה. 6.11.3 החניה תהיה בתחום תאי השטח ביעוד "חניון" ו"דרך מאושרת", במקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה, עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. 6.11.5 יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל, וככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנזכר לעיל, יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.13</p>
<p>6.13.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה. 6.13.2 באזורי מגורים יחולו הכללים שלהלן. 6.13.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותן או מושלך) או אבן מרובעת בהירה. 6.13.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית. 6.13.5 תותר בנייה של גגות שטוחים בלבד, בהתאם להנחיות התכנית. 6.13.6 ניקוז של גגות יהיה תמיד אל תחום תא השטח של המבנה ו/או לשטחים הפתוחים הצמודים אליו.</p>	

6.13

עיצוב אדריכלי

- 6.13.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.13.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.13.9 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.
- 6.13.10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
- 6.13.11 מבנה למחסן יאושר ע"י הוועדה המקומית בצמוד למבנה, כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר.
- 6.13.12 סככות צל יותקנו בשיפוע עד 10%. שלד הסככות יהיה במתכת או עץ בלבד. חיפוי הסככות יהיה בחומרים עמידים, בעלי קיים ארוך. תיאסר הקמת סככות מודולריות. רשתות צל תותרנה בשבילים ובשטחים הפתוחים בלבד.

6.14

שימור

- 6.14.1 לפי הוראות תכנית בר/324 פרק 6.15.

6.15

פיתוח סביבתי

- 6.15.1 שילוט הכוונה ייעשה על פי הנחיות הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. דוגמת השלטים תהיה אחידה.
- 6.15.2 לאתרים ובניינים לשימור תוכן תכנית לשילוט אחיד לתיעוד תולדות המבנה. מיקום השלט יעשה בתיאום עם ממונה השימור.
- 6.15.3 באזור מגורים א' יחולו הכללים שלהלן.
- 6.15.4 קירות תומכים, ככל שיידרשו, יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. הם יהיו בגימור אבן ו/או בטון חשוף או בהתאם לחומר הגמר של קירות החוץ של המבנה בתא השטח הרלבנטי. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר. לפי הצורך תותר הקמת קירות נוספים ("טראסות") בנסיגה אל תוך תא השטח ובמרחק שלא יקטן מ-60 ס"מ מקצהו הפנימי העליון של הקיר ובלבד שגובה כל קיר כזה לא יעלה על 2.0 מ' מעל למפלס הקרקע הנמוך ליד הקיר בכל נקודה לאורך הקיר.
- 6.15.5 מסלעות יותרו בשיפוע שלא יהיה תלול מ-1:1.
- 6.15.6 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- 6.15.7 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגימור ויוסתרו משטחי ציבור.
- 6.15.8 לא תותר הקמת גדרות בגבול תא שטח למגורים.
- 6.15.9 יותרו רק מעקות ו/או גדרות רשת אופקיות ו/או גדר צמחייה.
- יותר להקים מעקות וגדרות על גבי מסד בטון חשוף אופקי. גובה מסד הבטון מעל לקרקע לא יעלה על 0.2 מ' בנקודה הנמוכה ו-0.4 מ' בנקודה הגבוהה. גובה של מעקות וגדרות לא יעלה על 1.1 מ' (בנקודה הנמוכה לאורך הקטע האופקי) ועד ל-1.3 מ' (בנקודה הגבוהה לאורך הקטע האופקי) מעל לגובה מפלס הקרקע או פני מסד הבטון לאורך אותה פאה. גדרות יהיו מלבניים, מישוריים ואנכיים.
- 6.15.10 יישמרו עקרונות תנועת הולכי הרגל והשטחים הפתוחים לפי נספח הבינוי.
- 6.15.11 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש)

6.15 פיתוח סביבתי	
בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.	

6.16 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	כול התכנית

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

