

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0438994

שכונת הגולף, מבשרת ציון

ירושלים

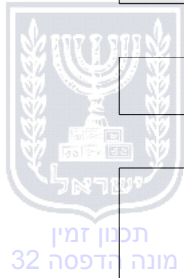
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2017

להפקיד את התכנית

06/03/2018

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בחלקו הצפוני של היישוב מבשרת ציון. התכנית צמודה לשכונת רכס חלילים הסמוכה וממשיכה אותה.

על השטח חלה תכנית הל/במ/110 לשכונת רכס חלילים במבשרת ציון, בה מוגדר שטח התכנית בייעוד שטח פרטי פתוח. בפועל, השטח שימש כאתר לקליטת עודפי עפר מפרויקט הבניה והפיתוח של רכס חלילים. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים משלימה לרקמת המגורים הקיימת ברכס חלילים, על ידי שינוי יעוד הקרקע משטח פרטי פתוח לייעוד מגורים ג', דרך מוצעת, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, תוספת 250 יח"ד, שטחים למבני ציבור ולמסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת הגולף, מבשרת ציון
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	152-0438994
-------------	-------------

שטח התכנית	47.228 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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

קואורדינאטה X 215108

קואורדינאטה Y 635185

1.5.2 תיאור מקום

מתחם גולף בשכונה ז', גבול היישוב מצפון, רחוב שדרות החושן מדרום, רחוב ברקת ממערב רחוב אופיר ממזרח, במבשרת ציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון			

שכונה ז'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30307	מוסדר	חלק		80
30449	מוסדר	חלק		66

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
מי/ 250	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 250 בתחום תכנית זו בלבד	2499	6	28/12/1978
הל/ במ/ 110	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית הל/ במ/ 110 בתחום תכנית זו בלבד	4393	2388	22/03/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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				מילוסלבסקי אדריכלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מילוסלבסקי אדריכלים		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		57	01/08/2017	רן קליק	06/08/2017	נספח סביבתי	לא
חשמל	מנחה		1	23/11/2016	מילוסלבסקי אדריכלים	23/11/2016	נספח להוראות החשמל	כן
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		12	31/08/2016	טל בניהו	28/12/2016	סקר עצים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	26/07/2017	מילוסלבסקי אדריכלים	17/12/2017	נספח בינוי-נספח בינוי ופיתוח, מחייב לעניין: קווי בניין, מס' קומות מכסימלי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 500	1	22/09/2016	חיים אוסטרייכר	27/10/2016	נספח עבודות עפר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	27/11/2017	אילן עקריש	27/11/2017	נספח נופילחתכים נופיים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/10/2017	חיים אוסטרייכר	23/10/2017	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	15/08/2016	אברהם בלאו	06/08/2017	נספח ביוב מים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	26/09/2016	מילוסלבסקי אדריכלים	26/09/2016	נספח 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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318879	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלים	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	107291	מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	osnat.b@milosarc.co.il
יועץ תנוע	יועץ	חיים אוסטרייכר		ינון - תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4		04-8569000	haim@yenon.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול פרויקטים	יועץ	טל אינהורן		תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16		03-9229999	odelya@tenna.co.il
מהנדס	יועץ	אברהם בלאו	2424830	אברהם בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7		02-6769284	avraham@blau-eng.co.il
אגרונום	יועץ	טל בניהו			כפר תבור	כפר תבור		04-6020604	04-6020603	bena@middot.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabi.co.il
אדריכל נוף	יועץ	אילן עקריש		עקריש אילן	תל אביב-יפו	פרץ י ל	26		077-7725001	ilanakrish.land@gmail.com
	יועץ	רן קליק		יוזמות	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	21		077-3508001	ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: דאלית אל-כרמל, ת.ד. 21, מיקוד: 3005600.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הקמה ופיתוח של שכונת מגורים בת 250 יח"ד, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לייעוד מגורים ג', שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי בניה עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר.
3. קביעת מספר יח"ד
4. קביעת קווי בניין והוראות בינוי למגרשים המיועדים לבניה
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
8. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה
9. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור
10. קביעת הנחיות סביבתיות
11. קביעת הוראות להנחיות מיוחדות



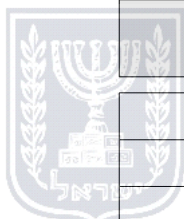
תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מגורים ג'	103 - 100
שטח ציבורי פתוח	306 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	103 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	303, 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	200
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	103
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	מגורים ג'	103
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	301, 304
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	301

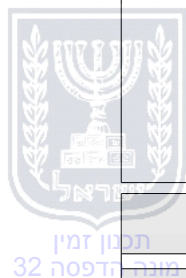
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	47,228	100
סה"כ	47,228	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,354.42	15.57
מגורים ג'	24,026.38	50.87
שטח ציבורי פתוח	10,005.39	21.19
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,841.58	12.37
סה"כ	47,227.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חדר שנאים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות בינוי: א. קומות המגורים ייקבעו מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם לגבהים במגרש. ב. מפלס הכניסה לבניין (מפלס ה-0.00+), בכל בנין לא יעלה על 50 ס"מ מהמדרכה הסמוכה. סטייה מההוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת. ג. דירות קטנות- 20% מכלל הדירות יהיו בשטח עיקרי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). ד. לדירות גן יוצמדו גינות פרטיות כמפורט בנספח הבינוי. ה. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.40 מטר למעט קומת הכניסה שגובהה לא יעלה על 5.0 מטר. ו. לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר ז. אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו ח. לא תותר הבלטת מרתפי חניה בתחום המרווח הקדמי. ט. מספר העצים בחצרות הפרטיות לא יפחת מעץ יחיד לכל 40 מ"ר שטח חצר. יש להבטיח שתילת עצי צל. 2. מרפסות: א. תתאפשר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות זיז בהיקף מרבי של 14 מ"ר ליח"ד, בהתאם למפורט בטבלה 5. תוספת השטחים עבור מרפסות כאמור, תהיה בהתאם למפורט להלן: ב. המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ג. מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה. ד. המרפסות מקורות בלבד. ה. סגירת שטחים המיועדים לטובת מרפסות פתוחות או המרתם לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת. 3. בתא שטח 103: א. מוצע בינוי המשלב בנייני קומות עם קוטגיים טוריים. ניתן יהיה להצמיד לקוטגיים ולדירות הגן במגרש חצרות אחוריות שייבנו מעל תקרת החניון התת קרקעי. ב. לא יתאפשר אוורור חניון זה למרווח האחורי. ג. בתחום המגרש קיימת צנרת ביוב המשרתת מבני מגורים שמחוץ לתכנית. יש להעתיק את הצנרת מבלי לפגוע בתפקוד המערכת בזמן העבודות. ניתן להשאיר את הצנרת במקומה אם תובטח אליה גישה לטיפול ותחזוקה באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר רכב כנדרש, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.



מגורים ג'	4.1
4. בתאי שטח 100-102 : א. גובה גדרות לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה או ע"י דירוג. ב. יש לשמור עומק אדמה גננית בגובה של 1.0 מ' לפחות מעל תקרת המרתפים לטובת פיתוח נופי בחזית הבניינים. ג. פליטות מאוורור מרתפים יופנו למרווח האחורי בלבד.	
חניה א. כל שטחי החנייה יהיו תת-קרקעיים ובתחום המגרש, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. ב. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ג. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ותירשם זיקת הנאה הדדית במסגרת רישום בית משותף. ד. תותר כניסה ויציאה אחת לכל היותר לחניונים עבור כל תא שטח. ה. תותר הקמת מחסנים ליחידות הדיור בשטח מרתפי החניה.	ב
הנחיות מיוחדות גובה הבינוי בתא שטח 103 במקומות המסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי בסימון הנחיות מיוחדות, יהיה עד 4 קומות ולא יעלה מעל גובה מפלס קומת הקרקע של הבניינים הקיימים והסמוכים מדרום שבחלקות 33-36. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.	ג
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
א. מרכז קהילתי ב. גני ילדים ומעונות יום ג. בית כנסת ד. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות, חדרי שנאים ומתקנים טכניים ו. נטיעות וגינון, שבילים ודרכי גישה ז. מסחר	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א. הוצאת היתר בניה באזור מבנה ציבור מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי בקניין 1: 500 שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חנייה ושטחי גינון.	א
חניה א. תותר חניה תת קרקעית בתחום המגרש מגרש בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. ב. מספר החניות ייקבע בהתאם לתקן החניה בעת מתן היתר הבניה ג. תותר הקמת חדרי שנאים שטחי חניה תת-קרקעיים	ב
מסחר	ג



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
מסחר ותעסוקה : א. השטחים הסחירים לא יעלו על 20% מתוך סך שטחי הבניה המותרים עבור תא שטח זה, ובהתאם למפורט בסעי' 5 להוראות. ב. השטחים הסחירים ייבנו כחלק מהמגרש לצרכי ציבור ולא ניתן יהיה להפריד את שלביות בנייתם. ג. שטחים סחירים ימוקמו במפלס העליון של מבנה הציבור, בזיקה רציפה לכביש המסומן כתא שטח 200 בתשריט. הפרש הגבהים בין מפלס המסחר למפלס הכביש לא יגדל מ 50 ס"מ.	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. נטיעות וגינון ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אפניים ג. ריהוט רחוב ד. מתקני משחק ה. תאורה ו. מעבר תשתיות תת קרקעיות	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח א. פיתוח השטחים הפתוחים יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. ב. בתחום המגרשים תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. ג. עצים שיועתקו, יועברו לשתילה מחדש, ככל האפשר, בתאי שטח 301 עד 304. ד. בתא שטח 301 קבועה זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשי מגורים.	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.4.2
דרכים וחניות א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בנספח התנועה. ג. מדרכות הרחובות יהיו מוצלות ע"י נטיעת עצי צל בוגרים.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי						
3	3	3	2	7	32	11	42 (1)	45	10045	3500		2105	3852	4050	100		מגורים ג'
3	3	3	2	7	32	15	72 (1)	45	16110	5100		3270	6732	5012	101		מגורים ג'
3	3	3	2	10	42	11	44 (1)	45	10450	2970		2410	4454	4690	102		מגורים ג'
3	3	3	2	8 (3)	39	10	92 (2)	45	22864	6840		4920	9816	10273	103		מגורים ג'
5	5	3		2	10			45	8881	120	1200	1137	(4) 6424	5841	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
588	3	100		מגורים ג'
1008	3	101		מגורים ג'
616	3	102		מגורים ג'
1288	3	103		מגורים ג'
	5	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע
2. תכנית הבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 85% משטח המגרש.
3. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי השרות כוללים: ממ"דים/ממ"קים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסות לדירות, לובי, חדר אשפה, חדרי מעליות, חדרי טכניים ומחסנים.
4. 20% מסך יחיד בפרויקט יהיו בשטח כ-80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) ויוגדרו כדירות קטנות.
5. הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.
6. ביעוד קרקע מגורים תותר בנית מרפסות של עד 14 מ"ר לכל יחיד בהתאם לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
7. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת כוללים: מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד, חניות וחדרים טכניים.
8. ניתן להגדיל או להפחית שטחי חניה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. תותר הוספת שטחים לחניה תת קרקעית בלבד.
9. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם לאו דווקא מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 20% דירות קטנות.
- (2) כולל 28 קוטגיים טוריים וכולל 20% דירות קטנות.
- (3) קוטגיים בעלי 3 קומות.
- (4) יותר שימוש מסחרי בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המותרים במגרש זה, בקומת הכניסה למבנה הציבור.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. קירות תמך :

1. קירות תומכים בחזית המגרש הפונים לשטח ציבורי לא יעלו על 5.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 2 מ'. גובה קיר התמך הנוסף יוקם באותן מגבלות. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

2. על קירות תומכים תוקם גדר סבכה. לא יותר גדרות רשת מכל סוג שהוא.

3. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית כולל קופינג, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

4. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסת לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.

ב. חיפוי חזיתות המבנים :

1. כל הבנייה החדשה בתחום התכנית (מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים וכו'), תחופה באבן טבעית.

2. יותרו שילובים מחומרים כגון : בטון חשוף, אלומיניום, נחושת וכד' במשטחים קטנים.

ג. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים :

1. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, לרבות צנרת מיזוג אוויר.

2. לא תותר הבלטה של מסתורי כביסה ממישור חזית הבניין, לא תותר הפניית מסתורים למרווח קדמי או אחורי.

ד. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :

1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. שטח חדר אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש ע"פ הנחיות המועצה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקווי הבניין.

2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.

ה. נטיעות, גינון, ניקוז :

1. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל.

2. יותר ניקוז חצרות מגרשי המגורים לשטחים הפתוחים ובלבד שהדבר יעשה באופן שיבטיח כי הדבר לא יפגע בתפקוד השצפיים.

ו. קו בניין

1. קו הבניין התת-קרקעי יהיה קו בניין "0". קו בניין "0" תת-קרקעי לקומת חנייה הפונה כלפי





תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
הרחוב, יותר רק ככל שהבנייה היא תת-קרקעית במלואה. במידה ולאור שיפוע הרחוב חלק מהחניון יימצא מעל מפלס הרחוב, אזי יוסג הבינוי לקו-הבניין הקדמי מעל לקרקע. 2. בתאי שטח 100 ו-103 ביעוד מגורים, קו הבניין התת-קרקעי הפונה לרחוב יוסג ב 1.5 מ' מגבול המגרש וזאת בכדי לאפשר עומק אדמת גן לנטיעות. 3. סעיפי 1.6 ו- "קו בנין"- הינם סעיפים מחייבים וכל סטיה מהם תחשב לסטיה ניכרת מתכנית. ז. בינוי ו/או פיתוח במבנים ומוסדות ציבור: מגיש התכנית יאשר בועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מחייבת לכלל שטח המגרש בקני"מ 1: 500 ותכלול: 1. קביעת מפלסי פני קרקע סופיים בכל תחום התכנית, וכניסה קובעת למגרשי בנייה. 2. קירות תמך כולל גובהם. 3. תכנית הפיתוח תציג מאזן חפירה ומילוי וכן הוראות לטיפול בעפר שיוצא מתחום התכנית. 4. הוראות לעניין שפת רחוב, שערים, כניסות, פילרים, טיפול באשפה, שילוט התמצאות וכדומה. 5. קביעת פרטים אופייניים מחייבים. 6. הוראות לגבי חומרי גמר בשטחים ציבוריים, מדרכות וכדומה. 7. הנחיות לפיתוח שצ"פים, פרוט אזורי נטיעה ופיתוח. 8. הוראות למעברים ציבוריים במגרש 301. 9. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. התכנית תכלול נספח תיאום מערכות שיתואם עם חברת החשמל, תאגיד המים חברות התקשורת, גז והרשות המקומית. 10. הפיתוח בתא שטח 301 ייעשה רק אחרי השלמת הקמת מבני המגורים בתא שטח 102.	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן: 1. תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנה מידה 1: 500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש - מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש. - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש - קביעת פרטים אופייניים מחייבים - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו - פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו. - מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו. 2. תאום התכנית עם חברת החשמל 3. הוראות כלליות יפרטו בין השאר: - פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 3.0 מטר. - הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית.	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא יינזקו
- ג. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, בין היתר בנושאים הבאים:
- מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מהנדס הוועדה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הוועדה המקומית.
 - מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
 - מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
 - הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
 - תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול הגורמים הבאים:
 - תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.
 - תאום ואישור שרותי הכבאות.
 - תאום עם תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח הביוב והניקוז.
 - אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.
 - תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
 - העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים וביוב המצויים בשטח העבודה.
 - אישור רשות המים לפתרונות הגברת חלחול המפורטים בסעיף 6.8.
 - אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים, מדרכות, תאורה ובטיחות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 400 ביעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הוועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תיערך בקני"מ 1:100 ותהיה תואמת את תכנית הבינוי ותכנית הפיתוח, מבוססת על מדידה מצבית מעודכנת וכוללת פירוט של מפלסי הפיתוח והבניה, מיקום קירות תומכים, גינון ונטיעות עצים, ריצופים, ניקוז, תכנית השקיה, תכנית חניה וכדומה. עד הוצאת היתר כאמור, יפותח השטח כשטח ציבורי פתוח.
 - מפלסי הפיתוח הסופיים ייקבעו לאחר ביצוע בדיקות היתכנות בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קביעת מפלסים סופיים בהתאם לממצאים.
 - תנאי למתן היתר יהיה הבטחת מעבר חופשי לשביל סובב מבשרת בתא שטח 400.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר בניה למגורים:
- תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא צרוף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 בהתאמה לתכנית הבינוי המבוססת על תכנית מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המתייחסת בין השאר למפלסי הכניסה לבניין, מפלסי הגינון, מיקום קירות תומכים, תכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
נטיעות עצים, ריצופים, ניקוז, תכנית השקיה, תכנית שיוך חניה. 2. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל ההיתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. 3. תנאי להיתר בניה יהא תיאום התכנית עם מחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: א. טיפול בפסולת הבניה, אופן הטיפול בפסולת אזבסט (אם תמצא), הנחיות כלליות למניעת מטרדי אבק. ב. מניעת מפגעים בזמן ההקמה תוך התייחסות למניעת רעש ורעידות בשלב ההקמה ומניעת מפגעי אבק בשלבי ההקמה. ג. טיפול אקוסטי במבנים תוך התייחסות לרעש הנובע ממערכות מכאניות במבנה. ד. כמויות הקרינה הצפויות מתחנות השנאים והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים חדש עם חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/ או יועתקו וכן לפעול מול פי היערות להוצאת רשיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי. 5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לרימזור צומת חלילים (מעגל תנועה הקיים כיום). 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי ואישורו על ידי תאגיד המים המקומי.	
תשתיות	6.4
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית וכל העבודות הכרוכות בביצוען בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. ב. כל התשתיות בתכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה בתת הקרקע. ג. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת מהנדס המועצה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
1. נספח עצים בוגרים לתוכנית: א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים תחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 500:1 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. ככל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שמסומן כעץ לשימור לסיווג אחר,	



שמיירה על עצים בוגרים	6.5
לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על האופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגים ומיקום. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ינטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים: א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.6
המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים והציבוריים, בשטחי הדרכים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם ב. תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים עד לעומק של 1 מ' מגבול מגרש ג. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז ד. הטיפול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר ולא יסתור את המפורט בסעיף 6.8 "ניהול מי נגר" ה. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים, וכן	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
בתחום מגרשים ציבוריים בכל מקום בו נדרש הדבר. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ויש למקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר והקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיה "קו עיוור" בקטע זה. מעבר מערכות התשתית והניקוז מותנה באישור הועדה המקומית. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה	
6.8 ניהול מי נגר	6.8
א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'1. ב. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ג. תכנון כבישים וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ה. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.	
6.9 חשמל	6.9
1. תשתיות חשמל שאושרו כדין תיוותרנה בתוקפן אלא אם נאמר אחרת בתכנית. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 3. חדרי שנאים ישולבו בתחום מגרשי הבניה בלבד בהתאם להנחיות ובתאום עם חברת החשמל. התחנות תהיינה פנימיות (מבנה / חניון). לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד. 4. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: א. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ויעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה שבנספח להוראות חשמל המצורף להוראות התכנית. ב. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה: ביתני שירותים, מבני שרות וחנייה. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי התשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.	
6.10 הוראות פיתוח	6.10
1. מפגש שצפים עם שטח פתוח / בנוי.	



הוראות פיתוח	6.10
א. מפלס השצ"פ נמוך משמעותית ממפלס השטח הפתוח. הפרשי הגבהים בין השצ"פ לשטח הפתוח יגושרו באמצעות קירות אבן מדורגים. בין הקירות תהיה רצועה מגוננת ברוחב משתנה. הרצועה תמולא בקרקע לגינון בשיפוע של מקסימום 3:1. ברצועה יינטעו עצי חורש ארצישראלים כדוגמת אלון מצוי, אלה ארצישראלית, קטלב, שקד מצוי וכליל חורש. העצים יהיו בוגרים מהקרקע בגודל 7 מינימום בהתאם לסטנדרטים של משרד החקלאות. בנוסף ישתלו שיחים בכיסוי מלא. השיחים יהיו אופייניים לחורש הארצישראלי כדוגמת אלת מסטיק, אשחר, קידה, לוטם שעיר ומרווני. כמו כן רוזמרין רפואי ומטפס על קירות מסוג גפנית או קיסוס החורש. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת. ב. היות ואזור התכנית ניצב לקווי הגובה, הקירות המדורגים של השצפ הנושק לשטח הפתוח יתחברו לקווי הגובה בשטח הפתוח, כך שבגובה התכנית לא יבוצע קיר. 2. מפגש אזור בנוי מתוכנן עם השטח הפתוח. א. השטח הפתוח מאופיין בצומח עשבוני, עם מעט שיחים ודלילות עצים. אזור הבינוי המוצע הגובל בשטח הפתוח נמוך ממנו טופוגרפית, או זהה לו. לא תותר פגיעה בשטח מעבר לקו הכחול. עם תחילת העבודות יעשה חישוף קרקע לעומק 20 ס"מ. הקרקע תיערם בגבול התכנית. הפרשי הגבהים בין השטח הפתוח לאזור המבונה יעשה באמצעות מדרון בשיפוע מקסימאלי של 3:1. במידת הצורך יעשה דירוג בטרסות אבן. בגבול הדיקור תיבנה טרסת אבן. בכדי למנוע מעבר מים מהמדרון לשטח התכנית, תבוצע תעלת ניקוז בגב הטרסה אשר תוביל את המים מחוץ לשטח. במטרה לשמור על האופי של השטח הפתוח הקיים, ולאפשר חדירה שלו אל תחום התכנית, המדרון ייחופה באדמת חישוף. בנוסף לאדמת החישוף תבוצע שתילת שיחים כדוגמת אלת מסטיק ולוטם בקבוצות קטנות, כש 60% מהשטח יישאר עשבוני. במידת הצורך ייעשה תגבור השטח העשבוני באמצעות פלאגים. בנוסף יינטעו עצים בדלילות. העצים יהיו בוגרים מהקרקע בגודל 7 לפחות. מסוג אלון מצוי, אלה ארצישראלית ושקד מצוי.	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
1. תנאי לאיכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת רימזור צומת חלילים בהתאם לתכנית שתאושר כאמור.	

זיקת הנאה	6.12
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לכלי רכב בתא שטח 301 מיועד למעבר כלי רכב אל מרתפי חניה של תאי שטח בייעוד מגורים מס' 102. ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה בתא שטח 304 ו-103 מיועד לאפשר גישה לטיפול בקו ביוב קיים המשרת מגרשים מחוץ לתחום התכנית. ג. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ד. במידה ובהיתרי הבניה לתא שטח 304 ו-103 תוסדר הסטה של קו הביוב הקיים ניתן יהיה לבטל את רישום ההערה בספרי המקרקעין באישור הועדה המקומית. ה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקני"מ 500:1
2	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר	הגשת מפת מדידה של האתר בו ינטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
3	תנאי לקבלת היתר אכלוס בתחום התכנית	1. השלמת רימזור צומת חלילים בהתאם לתכנית שתאושר כאמור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. 2. השלמת ביצוע הסדרי תנועה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה





מספר תכנית: 152-0438994

שם תכנית: שכונת גולף, מבשרת ציון



נספח להוראות חשמל

שם תשתית	מרחק מהתיל/מהכבל/מהמתקן	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מטר	
קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על העמוד)	2 מטר	
קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מטר	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5 מטר	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד(כא"מ)	2 מטר	
קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו;		20 מטר ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים-בתיאום עם חברת חשמל
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35 מטר במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחח"י לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מטר	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מטר	
כבלי חשמל מתח עליון	בתאום סחח"	
ארון רשת	1 מטר	
שנאי על עמוד	5 מטר	

