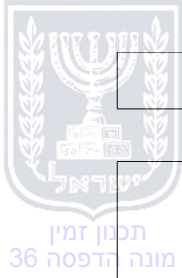


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0605931

מע"ר צור הדסה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

להפקיד את התכנית
27/07/2020

תאריך יו"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

תכנית מע"ר צור הדסה הינה חלק מראייה תכנונית כוללת שנקבעה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית לצור הדסה (151-0305631).

תכנית זו מטרתה לקבוע את ההוראות וההנחיות לפיתוח מע"ר צור הדסה וכביש 375. תחום המע"ר ממוקם צפונית ליישוב הקיים וכביש 375, דרומית למקב"ת ומערבית ליישוב מבוא ביתר. המע"ר מהווה את המרכז האזרחי של הישוב שבמרכזו יוקמו מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שימושים עבור כלל היישוב כגון בתי ספר וגנים, בית המועצה ודיר מוגן. בתחום התכנית יוקמו כ-870 יח"ד בתמהיל מגוון וכ-250 יח"ד מוגן, ישולבו שטחי מסחר לאורך הרחוב הראשי המחבר בין המע"ר לשכונת המקב"ת.

התכנית נותנת מענה אזורי לצורך בשטחי תעסוקה, שטחי תיירות, מסוף אוטובוסים ומגרש לשירותי חירום. כחלק מהחיבור ליישוב הקיים מדרום, התכנית קובעת מערכת רציפה של צירי הולכי רגל ורוכבי אופנים ומאפשרת המשך רציף של הדרכים הקיימות מדרום, זאת בין היתר ע"י מעברים מתחת לכביש 375. עוד קובעת התכנית שיפור ושדרוג של כביש 375 ממחסום חוסאן במזרח ועד לאזור החיבור לצור הדסה וכביש 39 העתידי במערב, כל זאת בהתאם לצרכי מערכת הדרכים האזורית והארצית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מע"ר צור הדסה

151-0605931

מספר התכנית

625.250 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	מטה יהודה
קואורדינאטה X	209535
קואורדינאטה Y	625399

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר צור הדסה ממוקם מצפון לצור הדסה הותיקה וכביש 375, מדרום לתכנית המקב"ת וכביש 7 המתוכנן, ממערב ליישוב מבוא ביתר וממזרח לחורש טבעי. הכניסה למע"ר מכביש 375 היא בצומת של תחנת הדלק של מבוא ביתר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

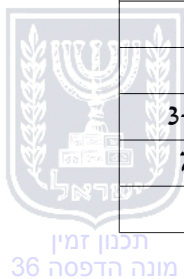
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29798	מוסדר	חלק		6, 13
29842	מוסדר	חלק		96
29854	מוסדר	חלק	9, 12, 29, 56, 63, 79	34, 77, 85
29860	מוסדר	חלק	19, 21, 35	6, 9, 18, 22, 28, 31, 34, 36
29862	מוסדר	חלק	6, 25, 33-34, 78, 86-87	21, 29, 32, 77, 82
29864	מוסדר	חלק	15	8, 14, 26, 32
29878	מוסדר	חלק		3-4, 22
29879	מוסדר	חלק		2-3, 6, 16
29883	מוסדר	חלק	3	125-126
29884	מוסדר	חלק	121	
29968	מוסדר	חלק		6, 8, 13
29969	מוסדר	חלק	9, 21	3-5, 8, 26, 33
29970	מוסדר	חלק		73, 93, 285
30781	מוסדר	חלק		44

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
07/11/2013	1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/א. הוראות תכנית תמא/3/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3/א
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/30. הוראות תכנית תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1/30
11/06/2002	2672	5083	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/35. הוראות תכנית תממ/1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1/35
13/12/2018	4244	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0305631 ממשיכות לחול.	שינוי	151-0305631
06/08/2013	7260	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/1031 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/1031
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/200
02/03/1975	1212	2039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/215 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/215

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ 374	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 374 ממשיכות לחול.	2591	658	27/12/1979
מי/ 520 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 520 / א ממשיכות לחול.	3543	1744	15/03/1988
מי/ 681	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 681 ממשיכות לחול.	3848	1346	28/02/1991
מי/ 788	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 788 ממשיכות לחול.	4667	4639	30/07/1998
מי/ 870	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 870 ממשיכות לחול.	5139	811	19/12/2002
מי/ 873	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 873 ממשיכות לחול.	5490	1589	05/02/2006
משי/ 5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי/ 5 ממשיכות לחול.	3828		27/12/1990
מי/ במ/ 520 / ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 520 / ג ממשיכות לחול.	4089	1880	04/03/1993
מי/ במ/ 520 / ו	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 520 / ו ממשיכות לחול.	4445	60	26/09/1996
מי/ במ/ 771 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 771 / א ממשיכות לחול.	4349	403	16/11/1995



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
818 במ/ 818	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 818 ממשיכות לחול.	4460	573	28/11/1996

הערה לטבלה:

תרש"צים:

5/73/6 (12/08/2002) - החלפה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכניות אלו וכל יתר הוראות תרש"צ 5/73/6 ממשיכות לחול
 5/73/3 (12/10/1999) - החלפה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכניות אלו וכל יתר הוראות תרש"צ 5/73/3 ממשיכות לחול
 5/73/2 (09/09/1997) - החלפה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכניות אלו וכל יתר הוראות תרש"צ 5/73/2 ממשיכות לחול
 5/73/1 (09/09/1997) - החלפה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכניות אלו וכל יתר הוראות תרש"צ 5/73/1 ממשיכות לחול



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דניאל קייזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי	14: 10 22/04/2020	דניאל קייזר	02/04/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח תנועה- גיליון 1 מתוך 2	10: 52 18/06/2020	יעקב שצ'ופק	17/06/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2- נספח תנועה- תכנית צל- גיליון 2 מתוך 2	10: 54 18/06/2020	יעקב שצ'ופק	17/06/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3- נספח חתכים לאורך כבישים- גיליון 1 מתוך 2	17: 42 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 2500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3- נספח חתכים לאורך כבישים- גיליון 2 מתוך 2	17: 49 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 2500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 1 מתוך 3	11: 04 18/06/2020	יעל מוריה	17/06/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 2 מתוך 3	11: 05 18/06/2020	יעל מוריה	17/06/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 3 מתוך 3	11: 07 18/06/2020	יעל מוריה	17/06/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5- נספח מים וביוב	13: 32 26/03/2020	ראובן דימבורט	26/03/2020		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 6- נספח ניקוז כבישים- גיליון 1 מתוך 2	17: 53 01/04/2020	ארקדי שיברין	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6- נספח ניקוז כבישים- גיליון 2 מתוך 2	11: 42 30/06/2020	ארקדי שיברין	30/06/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 7- נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	20: 31 23/03/2020	עמית קולטין	23/03/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 7- נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי- מסמך עקרונות	15: 06 10/06/2020	עמית קולטין	03/03/2019	26	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 8- נספח תנוחה ע"ר מדידה- גיליון 1 מתוך 2	17: 55 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מס' 8- נספח תנוחה ע"ר מדידה- גיליון 2 מתוך 2	17: 56 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מס' 9- נספח פרוגרמה	13: 33 10/06/2020	זאב ברקאי	20/05/2020	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 1 מתוך 3	17: 31 03/07/2019	זיאן-מארק דופור-דרור	10/01/2019	117	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 2 מתוך 3	17: 35 03/07/2019	זיאן-מארק דופור-דרור	10/01/2019	26	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 3 מתוך 3	15: 35 01/04/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	06/06/2019	5	1: 3500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 11- סקר אקולוגי	16: 04 30/03/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	29/03/2020	26		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 12- סקר גיאוי-הידרולוגי	16: 44 17/03/2020	רם בן דוד	17/03/2020	34		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 13- נספח נופי סביבתי	18: 14 23/03/2020	רן קליק	23/03/2020	140		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 14- נספח חשמל	09: 42 06/04/2020	יבגני ספיבק	24/05/2018	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 15- תיאור כללי	20: 19 06/04/2020	דניאל קייזר	06/04/2020	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר- גיליון 1 מתוך 2	09: 23 30/03/2020	שגיא שרייבר	29/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר- גיליון 2 מתוך 2	09: 24 30/03/2020	שגיא שרייבר	29/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-5847196	02-5823502	eylonb@mo ch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד	80996	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-5847196	02-5823502	eylonb@moch.gov.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

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	דניאל קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	03-6498820	office@kaise r-arch.com
אינג'	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	אן. טי. אי. נתן תומר הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nte@nte.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן ירושלמי	00109272	חסון ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	oreny@hj- eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	ארקדי שיברין	2534777	חסון ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	arkadys@hj-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	51959	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moria-sekely.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ראובן דימבורט	6025553	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	dimbort-r@p-ma.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עמית קולטין	13598695	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	amit@p-ma.co.il
	יועץ	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il
גיאואידרו לוג	גיאולוג	רם בן דוד		רובד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(1)	128	02-9991949		
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	ארלוזורוב	23	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
ד"ר	אקולוג	ז'אן-מארק דופור-דרור		ד"ר ז'אן- מארק דופור- דרור מחקרים וייעוץ באקולוגיה	ירושלים	שחר	1	054-5341513	02-6523963	jmdd@netvision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	יבגני ספיבק	59440	קראל ולנט בע"מ	תל אביב- יפו	האומנים	7	03-5620260	03-5620280	valent@karelvalent.com

(1) כתובת: ת.ד. 128.

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
גובה בניין/ בניינים	גובה מוגדר במספר קומות כולל את קומת קרקע והקומות שמעליה, אך ללא הקומות הטכניות על הגג.
גובה קומה	יחשב כגובה שבין פני הריצוף של קומה לפני הריצוף של הקומה שמעליה. גובה קומת הקרקע נמדדת ממפלס הכניסה הקובעת.
השצ"פ המרכזי	השטח הציבורי הפתוח במרכז המע"ר הכולל את תאי שטח 401, חלק מתא שטח 404, החניון בתא שטח 572 והכיכר העירונית בתא שטח 400.
חזית מסחרית	היא חזית פעילה בקומת קרקע במבנה הפונה לדרך ו/או לשצ"פ, ומסומנת בתשריט בקו סגול רצוף. כוללת שטחי מסחר ושימושים נוספים, ומעודדת פעילות וקשר בין הרחוב לבין שימושים אלה. מקום בו סומנה חזית מסחרית היא מחייבת.
מתחם תכנון	תחום הכולל מספר תאי שטח בייעוד מגורים. התכנית כוללת שבעה מתחמי תכנון הממוספרים 1-7 ומסומנים בנספח הבינוי. כל מתחם תכנון קובע את גבולות תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש בתחומו.
קו בניין מחייב	קו המסומן בצבע טורקיז בתשריט ובנספח הבינוי ומחייב כי הבנייה תוצמד אליו כמפורט בהוראות התכנית.
רחוב מס' 7	הרחוב הראשי במע"ר, מס' 7 כמסומן בתשריט, המהווה חיבור אורבני בין המע"ר והמקב"ת ולאורכו חזיתות מסחריות.

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 מרכז אזרחי ראשי ליישוב צור הדסה הכולל שימושים מגוונים של שטחי ציבור, שטחים פתוחים, שטחי תעסוקה ומסחר, 250 יח"ד דיור מוגן ו-865 יח"ד.
- שדרוג והרחבת דרך 375 מאזור מחסום חוסם במזרח ועד אזור הכניסה ליישוב צור הדסה והמחלף עם כביש 39 העתידי ממערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מיעודים: דרך מאושרת, אזור חקלאי, שטח ציבורי פתוח, יער, בנייני ציבור, אזור חקלאי
- א', שטח לדרך או לעיצוב נוף, שטח לתכנון בעתיד, מגורים, יער נטע אדם קיים, שטח פתוח פרטי לגינון ונטיעות בלבד, שטח למלונאות, שטח למוסד, מגורים א'1, שטח לספורט, שטח למגרשים מיוחדים, שטח לנופש פעיל, מגורים א'3, מסחר ותעסוקה.
- לייעודים: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלחה, מלונאות (אכסון מלונאי), מרכז תחבורה, יער נטע אדם קיים, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, שביל, דרך ו/או טיפול נופי, חניון, דרך מאושרת ומוצעת ויעוד עפ"י

תכנית מאושרת אחרת.

ב. קביעת הנחיות והוראות להקמת מרכז אזרחי ליישוב צור הדסה הכולל:

1. שכונת מגורים בהיקף של 865 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע לדירה של 92 מ"ר ו-250 יחידות דיור מוגן.
2. שטחי תעסוקה, משרדים ומסחר בהיקף של כ-28,000 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים להם.
3. מגרשים עבור מבנים ומוסדות ציבור לרבות שימושים כגון גני ילדים ובתי ספר בהיקף של 37 דונם וכ-43,000 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים להם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים ואזוריים וכן קביעת רצף שטחים ירוקים לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.

5. בניין למשרדי המועצה המקומית משולב בשטחי מסחר במרכז התכנית.

6. מגרש עבור תיירות הכולל בינוי בהיקף של 3,400 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים לשימוש זה.

7. מגרש עבור שירותי חירום והצלה.

8. מגרש עבור מסוף תחבורתי.

ג. קביעת הנחיות בינוי לשימושים השונים לרבות גובה, מס' קומות, תכנית וקווי בניין.

ד. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות הכל כחלק מהמערכת הדרכים הכללית.

ה. שדרוג והרחבת דרך מס' 375 מאזור מחסום חוסם במזרח ועד אזור הכניסה ליישוב צור הדסה והמחלף עם כביש 39 העתידי ממערב.

ו. קביעת הנחיות בנושאים סביבתיים וטיפול בעצים בוגרים.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 105, 108 - 110, 112 - 124
מגורים ד'	106, 107
דיור מיוחד	126
מבנים ומוסדות ציבור	300 - 306
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	307
מלונאות (אכסון מלונאי)	600
שטח ציבורי פתוח	401 - 410
ככר עירונית	400
מרכז תחבורה	590
דרך מאושרת	500 - 509
דרך מוצעת	520 - 549
דרך ו/או טיפול נופי	553 - 563
שביל	599
חניון	570 - 573
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1002
מסחר ותעסוקה	200 - 202
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	203
יער נטע אדם קיים	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מאושרת	500
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מוצעת	520
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	126
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	553, 556, 557
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	400
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100 - 102, 110, 114
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	200, 201
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	590
דרך / מסילה לביטול	שביל	599
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406, 408, 409
חזית מסחרית	דיור מיוחד	126
חזית מסחרית	מגורים ג'	100 - 105
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	200, 201
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	דרך מוצעת	546, 537, 534
להריסה	מגורים ג'	112, 108, 104, 103
להריסה	מגורים ד'	107
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	600
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	203
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	554, 553
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	506, 500
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	545, 531
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

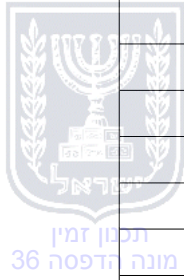
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	113,848	18.21
אזור חקלאי א'	33,306	5.33
בנייני ציבור	32,073	5.13
דרך מאושרת	160,706	25.70
יער	72,707	11.63
יער נטע אדם קיים	13,445	2.15
מגורים	17,706	2.83
מגורים א'1	3,163	0.51
מגורים א'3	414	0.07
מסחר ותעסוקה	30	0.01
שטח לדרך או לעיצוב נוף	30,532	4.88
שטח למגרשים מיוחדים	1,802	0.29
שטח למוסד	5,994	0.96
שטח למלונאות	7,654	1.22
שטח לנופש פעיל	1,097	0.18
שטח לספורט	1,178	0.19
שטח לתכנון בעתיד	28,197	4.51
שטח פתוח פרטי לגינון ונטיות בלבד	10,763	1.72
שטח ציבורי פתוח	90,635	14.50
סה"כ	625,250	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	7,068.56	1.13
דרך ו/או טיפול נופי	64,174.27	10.26
דרך מאושרת	140,245.05	22.43
דרך מוצעת	141,739.09	22.67
חניון	9,830.81	1.57

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.30	26,859.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6.95	43,484.88	יער נטע אדם קיים
0.29	1,826.93	ככר עירונית
5.55	34,698.11	מבנים ומוסדות ציבור
0.41	2,571.2	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
9.10	56,877.07	מגורים ג'
1.05	6,552.9	מגורים ד'
1.39	8,687.39	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.53	9,563.88	מסחר ותעסוקה
1.43	8,918.96	מרכז תחבורה
0.04	239.83	שביל
9.56	59,793.3	שטח ציבורי פתוח
0.34	2,118.66	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	625,250.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

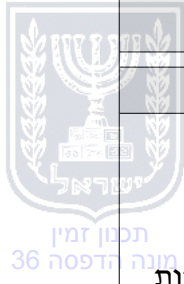
4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, משחקייה וכיו"ב. 2. משרדים. 3. מסחר בחזית מסחרית לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי. 4. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות. 5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב. 6. תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו מס' מבנים נפרדים בכל מגרש בהתאם לעקרונות הבינוי המופיעים בנספח הבינוי. 2. 15-20% מיח"ד בכל מתחם יהיו יח"ד קטנות אשר שטח כל אחת מהן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקר+ ממ"ד). הועדה המקומית תקבע את תמהיל יחידות הדיור הסופי. 3. גובה קומות: א. גובה קומת מגורים מירבי - 3.5 מ'. ב. גובה קומת קרקע מירבי 4.5 מ'. במגרשים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ר' סעיף 6.2 חזית מסחרית. 4. מסתורי כביסה יתוכננו ככל הניתן בחזית צדדית או אחורית ושולבו בעיצוב חזיתות הבניין. 5. בתחום התכנית מסומנים מתחמי בינוי למגורים כפי שמופיע בנספח הבינוי. ההוראות לכל מתחם יהיו כלדהלן: א. מתחמים 1, 4: 1. גובה המבנים לאורך רחוב מס' 7 הוא 8 קומות. במבנים לאורך רחוב מס' 18 יהיה שילוב של מבנים בני 6 קומות ומבנים בני 12 קומות לכל היותר. 2. קו בניין 0 הוא מחייב כלפי רחוב מס' 7 והכיכר העירונית ב-4 הקומות הראשונות, ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 80% מאורך החזית לפחות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת. 3. באזורים בהם קו הבניין הינו 0 תותר הבלטת מרפסות של עד 1.20 מ' מעבר לקו המגרש. 4. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2. ב. מתחמים 2, 5: 1. גובה המבנים הוא 7 קומות. ג. מתחמים 3, 6: 1. גובה המבנים יהיה נמוך ממפלס כביש מס' 375. ככל שינתנו פתרונות אקוסטיים לרעש מכביש 375 תתאפשר הגבהה של עד 3 קומות מעל מפלס כביש 375 לכיוון רחוב מס' 3 ו-4. 2. יש למנוע ככל הניתן מיקום שימושים רגישים כגון חדרי שינה, סלון וכיו"ב בחזיתות הפונות לכביש 375. 3. פתרונות אקוסטיים למניעת רעש מכביש 375 יכללו בין היתר פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכביש, כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקריות המרפסת, כניסות צד למרפסות וכיו"ב.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>ד. מתחם 7 : 1. יחולו ההוראות שבייעוד מגורים ד'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במגרשים הכוללים מספר בניינים בתחום המגרש, ניתן יהיה לקבוע מפלס כניסה נפרד לכל בניין, בזיקה למפלס הרחוב הגובל, וזאת כדי לצמצם את גובה קירות הפיתוח בממשק שבין המגרש הפרטי לרחוב או השצ"פ הגובל.</p> <p>2. במגרשים הגבוהים ממפלס הרחוב הגובל, גובה קירות הפיתוח, לא יעלה על 1.5 מטר בחזית לרחוב, למעט מגרשים בהם החזית לרחוב הינה קומת החנייה של המגרש.</p> <p>3. במקרים שלא ניתן לשמור על הגובה הנ"ל, החזית תתוכנן כך שתהיה אטומה למחצה בלבד. שינוי מהוראה זו יהיה באישור מהנדסת המועצה.</p> <p>4. פתרונות להנגשה למפלס הקובע של הבניין (מדרגות ורמפות) יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>5. במתחמים 1, 4 :</p> <p>א. יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש האחד בזיקה למפלס הרחוב העליון, והשני בזיקה למפלס הרחוב התחתון.</p> <p>ב. לכל תא שטח 2 כניסות לרכב לכל היותר, אחת מכל רחוב.</p> <p>ג. תהיה הפרדה בין שטחי החנייה המיועדים למסחר לבין שטחי החנייה עבור המגורים, אך מותרת כניסה משותפת לחנייה.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>תותר זיקת הנאה הדדית בין המגרשים השונים למעבר כלי רכב לחנייה ותשתיות לרבות רמפה משותפת בין מגרשים.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיו כחלק מיחידת הדיוור אשר ישמשו את בעלי הדירה בלבד.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>יחולו השימושים המותרים במגורים ג' למעט שימושי המסחר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם 7 :</p> <p>1. גובה המבנים - 7 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. הגבהים הסופיים (מעפ"י) של כל המבנים במתחם זה יהיו זהים. חריגה מהוראה זו תהיה באישור מהנדסת המועצה.</p> <p>3. תא שטח 106- לכיוון רחוב מס' 7 יהיו 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשימוש מגורים. תא שטח 107- לכיוון רחוב מס' 7 תהיה קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשימוש מגורים.</p> <p>4. קומות אלו תהיינה בדירוג למבנה הראשי ובדירוג האחת מהשניה בשיעור של 3 מ' לפחות.</p> <p>5. יותרו סה"כ 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכוללות שימושי מגורים וחנייה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p>



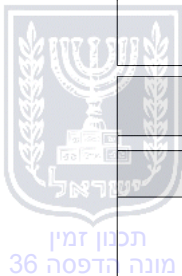
<p>מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>יחולו ההוראות שבייעוד מגורים ג', לרבות הוראה לעניין זיקת הנאה.</p>	
<p>דיור מיוחד</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. דיור מוגן כולל שימושים משותפים כגון אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נילוויים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה וכל שימוש נלווה לדיור מוגן. 2. דיור סיעודי, לרבות דיור מוגן לתשושי נפש ודיור סיעודי תומך וכן דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים. 3. מסחר - כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלווה לשירות צרכי הדיור מוגן. 4. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, תשתיות ומתקני שירות. 5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה הבינוי לאורך רחוב מס' 7 הוא 8 קומות. גובה הבינוי לאורך רחוב מס' 18 הוא 12 קומות לכל היותר. 2. קו בניין 0 הוא מחייב כלפי רחוב מס' 7 והכיכר העירונית ב-2 הקומות הראשונות, ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 80% מאורך החזית לפחות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת. 3. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>יחולו ההוראות שבייעוד מגורים ג' למתחמים 1, 4.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 126 כולו.</p>	
<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי. 2. משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם. 3. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, לרבות חניה ציבורית בתשלום. 4. שטחים פתוחים ומגוננים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים וכיו"ב. 5. מתקנים טכניים, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים כגון ארונות סעף, פילרים וכיו"ב. 6. שימושי מלאכה ומוסכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה הבינוי לאורך רחוב מס' 7 הוא 8 קומות. 2. גובה קומת משרדים טיפוסית מירבי הוא 3.8 מ'. חריגה מגובה זה תהיה בהתאם לשימוש במבנה המוצע ובאישור מהנדסת המועצה. 3. בקומת הקרקע תותר קומה גבוהה בגובה של עד 2 קומות, לרבות הקמת קומת יציע.</p>	



4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>4. בתא שטח 201 קו בניין 0 כלפי רחוב מס' 7 ב-4 הקומות הראשונות ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 50% מאורך החזית לפחות.</p> <p>5. התאמת המבנה לסביבתו:</p> <p>א. בעת עיצוב החזיתות יש לתת דגש על נצפות שלהן לכיוון כביש 375, רחוב מס' 7 והמרחב הציבורי, לרבות שילוט בתחום החזית המסחרית.</p> <p>ב. יש למקם חלקי שירות ומתקנים טכניים באזורים מוצנעים של המבנה.</p> <p>ג. מתקנים טכניים יהיו מתחת למפלס הכניסה למעט מתקנים הנדרשים בקומת הקרקע.</p> <p>ד. מתקנים טכניים, ככל שיהיו בקומת הקרקע, יהיו מוצנעים ומוסתרים.</p> <p>6. חזית מסחרית:</p> <p>א. לשיקול דעתה של מהנדסת המועצה ניתן לבצע חזית מסחרית לכיוון רחוב מס' 7 ולכיוון החניון בתא שטח מס' 570.</p> <p>ב. ככל שתהיה חזית מסחרית בייעוד קרקע זה, ר' הוראות לעניין חזית מסחרית בסעיף 6.2.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש האחד בזיקה למפלס הרחוב העליון, והשני בזיקה למפלס הרחוב התחתון.</p> <p>2. ניתן יהיה לאחד כניסות לרכב למגרשים 200-201.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שימושים בייעוד קרקע למסחר ותעסוקה לא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, ולא יכללו שימוש או ייצור חומר/פסולת מסוכנת/רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, היגיינה וכיו"ב למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתוכנית זו.</p> <p>2. שימושי מלאכות ומוסכים יותרו מתחת למפלס הכניסה בלבד ובהתאם להוראות סביבתיות וטיפול במטרידים פוטנציאליים. בכל מקרה לא ניתן יהיה להפנות שימושים אלו לכיוון רחוב מס' 7 ודרך מס' 150.</p> <p>3. ניתן יהיה לאחד את המגרשים 200-201. במקרה של איחוד המגרשים קו הבניין הצידי יבוטל.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרשים 200-202, 570. במסגרת תכנית הבינוי יוצגו בין היתר פתרונות לכניסה ויציאת רכבים מכיוון תא שטח 570.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. מוסדות ציבור לחינוך, מרכז קהילתי, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה וכיו"ב וכן כל שימוש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התו"ב). בהתאם לצרכי ציבור שיקבעו על ידי הועדה המקומית מטה יהודה.</p> <p>2. מסחר נלווה לשימושים המותרים.</p> <p>3. שטחים פתוחים ומגוונים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים ומתקני ספורט.</p> <p>4. דרכי גישה פנימיות, חניות על קרקעיות ותת קרקעיות.</p> <p>5. תשתיות ומתקנים טכניים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות. עומק הדרוג לא יפחת מ-2 מטר. מהנדסת המועצה</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	ראשית להתיר שינוי בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יתוכננו ככל הניתן ע"פ תוואי הטופוגרפיה הקיים וניצולו, כגון תכנון גגות המבנים כמרחב פתוח המשכי לפני הקרקע הגובלת.</p> <p>2. השטחים הפתוחים במגרשים 300, 301 ו-306 יתוכננו ככל הניתן, כשימוש פתוח לציבור לאחר שעות הפעילות של המוסד הציבורי או החינוכי. שטחים אלו יופנו ככל הניתן, לחזית לרחוב או לשצ"פ גובל, על מנת לייצר רצף פתוח המשכי ותפקודי תוך צמצום גובה קירות בנויים.</p> <p>3. תישמר רציפות מפלסית בין רחוב 18, מגרש 401 ומגרש 301, ותתאפשרנה כניסות למגרש בחזית המערבית מכיוון השצ"פ.</p> <p>4. במגרשים למוסדות חינוך, קירות הבניינים עצמם יהוו את הגידור הנדרש, ויצומצמו כמות הגדרות ככל הניתן.</p> <p>5. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים בהתאם לשימושים בתאי השטח.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הועדה המקומית תהא רשאית לאחד ולחלק מגרשים בייעוד זה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ו/או הליך של איחוד וחלוקה של מגרשים עפ"י המותר בחוק התו"ב.</p> <p>2. ככל שיאוחדו מגרשים, קווי הבניין בין המגרשים יהיו 0 והכל בכפוף לאישורה של תכנית בינוי ופיתוח על ידי מהנדסת המועצה/ הועדה המקומית.</p> <p>3. יותר מסחר נלווה לשימושים המותרים ובהיקף של עד 10% משטחי הבניה המותרים לכל תא שטח.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים 300 ו-301 יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים עבור שירותי חירום והצלה לרבות תחנת כיבוי אש, שטח תפעולי והשימושים הנלווים להם.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו לרבות הצגת התחברות תנועתית של כלי רכבי החירום.</p>
4.7	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>2. משרדים עירוניים לרבות בניין משרדי המועצה ו/או ועד היישוב.</p> <p>3. שימושים המותרים ב"מבנים ומוסדות ציבור".</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יחולו הוראת הבינוי והפיתוח שבייעוד "מגורים ג" למתחמים 1,4.</p> <p>2. תא שטח מס' 203 וקומת המסחר שבו יפותחו ברצף ישיר לכיכר העירונית שבתא שטח מס'</p>



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>400.</p> <p>3. יותר חניון תת קרקעי משותף בין תא שטח מס' 203 ותא שטח מס' 400, עם זאת תותר רמפת כניסה ויציאה אחת בתא שטח מס' 203.</p> <p>4. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2.</p> <p>5. לאורך החזית המסחרית, תותר הוצאת כסאות ושולחנות של בתי העסק הגובלים, לרבות סגירות עונתיות לכיוון הכיכר העירונית.</p> <p>6. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרש 203 לכיוון הכיכר העירונית.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח 203 ו-400.</p>	ב



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.8
------------------------	-----

שימושים	4.8.1
<p>1. תיירות, מלון, אכסניית נוער, אכסון מלונאי, בית הארחה, והשימושים התומכים הנלווים להם.</p> <p>2. מרכז מידע ומבקרים.</p> <p>3. מסחר נלווה- כגון מסעדה, בית קפה, חנויות למזכרות, ספורט אתגרי ו/או אופניים וכיו"ב.</p> <p>4. שטחים פתוחים ומגוננים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים.</p> <p>5. חניה עילית ותחתית.</p> <p>6. תשתיות ומתקנים טכניים.</p>	



הוראות	4.8.2
--------	-------

<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בינוי ופיתוח השטח לרבות העמדת המבנים ייעשו תוך התייחסות למרכיבי הנוף כגון טופוגרפיה, קרבה ליער וכיו"ב.</p> <p>2. יש לאפשר חיבור וגישה לשטחים הפתוחים והיער ממערב.</p> <p>3. בשטחי שירות וחניה יינטעו עצים להצללה ומזעור נצפות מהסביבה.</p> <p>4. תאורה תהיה בתחום השטחים המפותחים והמבונים, תאורה תפנה כלפי השטח הבנוי, לרבות תאורת הכביש, בהתאם להוראות 6.9.4 זיהום אור.</p> <p>5. תשתיות נלוות לרבות קווי ביוב, חשמל, מים יועברו בתחומי קו הבניין.</p> <p>6. התחום בין קו המגרש לקו בניין לכיוון היער יתוכנן כאזור חיץ למניעת שריפות. יש לתכנן אזור זה באופן המצמצם את השפעות הפיתוח על השטח הפתוח ולהיפך.</p>	א
---	---



<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה:</p> <p>1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 600 כולו.</p> <p>2. אישור משרד התיירות.</p> <p>3. תיאום עם רשות כיבוי האש.</p> <p>4. תיאום עם קק"ל/ רט"ג לעניין דילול צמחיה ושמירת מרחק בטחון מצמחיית היער.</p>	ב
---	---

שטח ציבורי פתוח	4.9
-----------------	-----

שימושים	4.9.1
<p>1. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי שירות לרכב לצורכי תפעול, נגישות וחירום, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה</p>	

4.9	שטח ציבורי פתוח
	<p>וכיו"ב.</p> <p>2. מגרשים ומתקני משחק, מתקני ספורט ונופש, מצללות וקרוי בחומרי בניה קלים.</p> <p>3. מבנים הנדרשים לפעילות הפנאי כגון שטחי שירות ומחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שירותים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. מגרשים שיפותחו כגנים ציבוריים, יפותחו ברמת פיתוח אינטנסיבי הנדרשת לפי הנחיות המועצה, ויתוכננו בכיסוי עצים נרחב בהתאם לשימוש.</p> <p>ב. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון, ר' סימון מהתשריט: שימור נופי בסעיף זה.</p> <p>ג. פיתוח השטחים הפתוחים יותאם ככל הניתן לתוואי הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, לפחות כ-30% מהשטח יתוכנן בצורה נגישה תפקודית לשימושי שהייה, פנאי ותנועות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות. תכנון וביצוע התשתיות יהיה בשילוב עם התכנון הנופי.</p> <p>ה. מתקנים טכניים, ישולבו באלמנטים בנויים בתחום השצ"פ או באזורי גינון. ככל הניתן, יתוכננו תת קרקעית או ישולבו בתוואי הטופוגרפיה הקיימת תוך ניצולה.</p> <p>ו. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרשים גובלים או פירי אורור ושחרור עשן לתחום השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ז. קירות תמך בגבול שבין מגרשים בייעוד שצ"פ, ומגרשים בייעוד מגורים, יהיו לפי סעיף 6.1.</p> <p>ח. במגרשים הממוקמים לאורך רחוב תישמר זיקה לרחוב הגובל במפלסים ובשפת הרחוב כגון שמירה על קצב נטיעת עצים.</p> <p>2. השצ"פ המרכזי:</p> <p>א. מגרשים 401, 404, 412, הכיכר העירונית במגרש 400, והרחובות הגובלים בס, יתוכננו כמעבר רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים בין צור הדסה הוותיקה, המע"ר ושכונת המקב"ת מצפון. רוחב המעבר לא יקטן מ-5 מ', ויכלול רמפות, מדרגות, ונטיעות מאסיביות ליצירת תשתית צל. לאורך המעבר, ישולבו מצללות זמניות או קבועות ליצירת רצף צל, עד להתפתחות חופות העצים המתוכננים.</p> <p>ב. תישמר זיקת מעבר להולכי רגל, במפלסים, ובכניסות, בין מגרשים 401, 403 ו-404 והמגרשים למבנים ומוסדות ציבור או מגרשים לתעסוקה הגובלים בהם.</p> <p>3. במגרש 402-404 יותרו שבילי ריצה, הליכה ואופניים, וחיבורם למערכת הרחובות בתחום השכונה, ולרחוב 7 בפרט.</p> <p>4. תאי שטח 401, 404 - ר' סימון מהתשריט: מנהרה/ מעבר תחתי בסעיף 4.12 דרך מוצעת.</p> <p>5. תאי שטח 401-403 מוגדרים כשטחים פתוחים אינטנסיביים. כל שאר תאי השטח בייעוד זה יתוכננו בתאום עם רט"ג. מוגדרים כשטחים פתוחים אקסטנסיביים, אליהם יוכלו להעתיק גיאופיטים בתיאום עם רט"ג.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p> <p>א. בשצ"פ בתא שטח 401 קיימת מערת נטיפים.</p> <p>ב. בעת התכנון המפורט יש לקבל אישור רט"ג לפיתוח סביב המערה, תוך שמירת המרחקים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.9</p>
<p>הנדרשים והנגישות הרצויה למבקרים.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>1. במגרשים בייעוד שצ"פ לאורך דרך 375 מצפון ומדרום, יוקמו פתרונות אקוסטיים, לרבות קירות או סוללות מגוננות, תוך יצירת ממשק וחזית נופית בין דרך 375 והשטחים הבנויים הגובלים, הכוללת פתרונות של נטיעות, מיסוך הקירות האקוסטיים באמצעים שונים כגון גינון, דירוג טופוגרפי ופתרונות נוספים שיימצאו לעת התכנון המפורט.</p> <p>2. מיקום המיגונים האקוסטיים, ישמור מחד על מרחק מינימלי ממקור הרעש ומאידך על שטח לגינון, סוללות ופתרון נופי לכיוון השטחים הבנויים.</p> <p>3. שטח בנוי לצורכי תפעול, שירות ותחזוקה יהיה במבנים קטנים בהתאם לטבלה 5. מבנים אלו ישולבו בסביבת השצ"פ מבחינת מפלסית, חומרי גמר ועוד.</p> <p>4. בנוסף למפורט בטבלה 5, יותרו שטחי בניה עבור מצללות בלבד באישור מהנדסת המועצה.</p>	
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>1. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת התושבים, מעברים להולכי רגל ואופניים, רחבות מרוצפות, גינון, נטיעות, מצללות וקירוי בחומרי בנייה קלים וריהוט גן, לסוגיו: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני חניה לאופניים וכיו"ב.</p> <p>2. ירידים, פסטיבלים, שווקים ואירועים עירוניים זמניים.</p> <p>3. שימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הכיכר תפותח כחלק וברצף אחד עם המערך הציבורי, מערך הולכי הרגל והרחובות הסמוכים ותתוכנן באופן נגיש.</p> <p>2. תותר הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות בתחום הכיכר.</p> <p>3. באירועים זמניים, יותר תיחוס או גידור זמני של הכיכר, לצורכי האירוע העירוני.</p> <p>4. בנקודות שהיה ועניין בתחומי הכיכר, יתוכננו פתרונות להצללה.</p> <p>5. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור, רוחב המעבר הפנוי ממכשולים יהיה בשיעור של לפחות 4 מ'.</p> <p>6. יותר בתת הקרקע חניון תת קרקעי אשר יהווה המשכו של החניון התת קרקעי שבמגרש 203 בייעוד משרדים. תותר זיקת הנאה הדדית בין שני המגרשים בתחום החניונים.</p> <p>7. מעל החניון התת קרקעי יתוכננו בתי גידול לעצים בהתאם לסעיף 6.1.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש יחד עם מגרש 203 ועם השצ"פ המרכזי.</p>	
<p align="center">שביל</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>1. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב</p>	

4.11	<p>שביל</p> <p>לסוגיו השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה וכיו"ב. 2. מצללות וקרזי בחומרי בניה קלים. 3. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור, רוחב המעבר הפנוי ממכשולים יהיה בשיעור של לפחות 3 מ'. 2. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור הנוחות האקלימית.</p>
4.12	<p>דרך מוצעת</p>
4.12.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התו"ב, למעט מסילת ברזל, לרבות חניה לאורך הדרך, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מפרדות מגוננות, מעגלי תנועה ומתקני דרך וכיו"ב. 2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב. 3. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים ומעברים אקולוגיים לבעלי חיים. 4. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות, מתקנים למזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים. 5. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים. 6. נטיעות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.</p>
4.12.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>1. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לדרך 375 מסומן בתשריט כמעבר תת קרקעי. רוחב המעבר לא יפחת מ-20 מ'. 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום המע"ר הוא ביצוע המעבר, המחבר את אזור המע"ר עם הישוב הקיים. 3. תכנון מפורט לשצ"פ המרכזי יכלול ויחייב התייחסות למעבר. תכנון הפיתוח ייעשה בראייה כוללת של תכנון דרך 375 במקטע זה יחד עם השטחים הפתוחים הגובלים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הדרכים בתחום המע"ר יתוכננו מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, לרבות מניעת מכשולים, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. ברחובות המע"ר, תתוכנן רצועת הליכה, פנויה מאלמנטים ברובח מינימלי של 2 מ'. 3. לאורך הרחובות תבוצענה נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ ו רציפות צל לנוחות אקלימית. 4. תשתית שבילי האופניים המתוכננים בפנים השכונה תשתלב באופן רציף עם שבילי האופניים ביישוב. 5. כל תכנית הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך תערך תוך דגש על היבט הבטיחות בדרכים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

	4.12	דרך מוצעת
		<p>6. דרך 375 :</p> <p>א. עבודות השיקום הנופיתעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>ב. לא תותר גישה ישירה לכלי רכב לתחום רצועת דרך מס' 375, אלא לפי המוצע בנספח התנועה.</p> <p>ג. ייקבע בהוראות התכנית כי כל עבודה בתחום רצועת דרך 375 תהיה טעונת תיאום תכניות הביצוע עם נת"י.</p> <p>ד. הוראות לעניין מעבר בעלי החיים בכביש 375 ר' סעיף 6.9.3 אקולוגיה.</p>
	ג	הנחיות מיוחדות
		<p>1. תנאי להיתר חפירה/ הרשאה לכביש הוא הגשת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש מהכביש בהתאם למתודולוגיה המעודכנת של היחידה הסביבתית לחיזוי לרעש מכבישים.</p> <p>2. תכנון מפורט של כביש 375 יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, פתרונות אקוסטיים, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. במסגרת תכנון מפורט של כביש 375 יש לתאם עם רשות העתיקות לעניין מערות הקבורה מדרום למבוא ביתר.</p>
		4.13
		דרך מאושרת
	4.13.1	שימושים
		שימושים והוראות בהתאם לאמור בייעוד דרך מוצעת.
	4.13.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח
		יחולו ההוראות שבייעוד דרך מוצעת.
		4.14
		דרך ו/או טיפול נופי
	4.14.1	שימושים
		<p>1. יחולו השימושים המותרים בדרך מוצעת.</p> <p>2. קירות תמך ודיקורים לטובת ביצוע הכביש.</p> <p>3. שיקום נופי לאחר השלמת ביצוע הכביש, נטיעות וכיוצ"ב.</p> <p>4. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי שירות לרכב לצורכי תפעול, נגישות וחירום, ריהוט רחוב לסוגי השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה וכיו"ב.</p> <p>5. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
	4.14.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח
		<p>1. תאורה תהיה בתחום השטחים המפותחים ותפנה כלפי הדרך, בהתאם להוראות 6.9.4 זיהום אור.</p> <p>2. בייעוד קרקע זה יש לתכנן את השטח באופן המצמצם את השפעות הפיתוח על השטח הפתוח ולהיפך.</p>
		הנחיות מיוחדות
	ב	במגרשים שבתחום תמ"א 29 / 3 א יחולו הוראות התמ"א.

<p>4.14 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.14</p>
<p>4.15 מרכז תחבורה</p>	<p>4.15</p>
<p>4.15.1 שימושים</p> <p>1. מסוף תחבורה לרבות רציפים, מפרצים להעלאת והורדת נוסעים לאוטובסים ורכב ציבורי, חניה תפעולית ומנהלתית, חניות חנה וסע לכלי רכב פרטיים. 2. שטחים נלווים נדרשים למסוף התחבורה כגון חדר מנוחת נהגים, שירותים סניטריים. 3. מסחר. 4. השימושים המותרים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים. 5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	<p>4.15.1</p>
<p>4.15.2 הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מניעת רעש לשימושי המגורים הסמוכים, ניטור וזיהום אוויר. 2. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש לרבות פתרונות תנועתיים למערכת התנועה הסובבת והנחיות לבניה בשלבים ככל שיידרש.</p>	<p>4.15.2</p>
<p>4.16 חניון</p>	<p>4.16</p>
<p>4.16.1 שימושים</p> <p>1. חניה לכלי רכב, רכב דו גלגלי ואופניים המיועדת לשימוש הציבור הרחב. 2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב. 3. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות. 4. פיתוח גנני לרבות נטיעות.</p>	<p>4.16.1</p>
<p>4.16.2 הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנון החניונים יבטיח פיתוח נופי הכולל נטיעות של לפחות עץ אחד סוככני לכל 5 מקומות חניה, שינוי מהוראה זו באישור מהנדסת המועצה. 2. שטחים מגוננים, משטח החניה, ריצוף, שבילים ומדרכות ישתלבו בפיתוח והתכנון הנופי עם המגרשים הגובלים. 3. תותר חניה תת קרקעית ועל קרקעית בתחום המגרשים בייעוד חניון ובלבד שיובטחו שטחי חלחול בשטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש. 4. בתא שטח 401 ניתן למקם חניון ברצף לחניון בתא שטח 572. תותר גישה לחניון זה גם מכיוון כביש מס' 18. 5. תא שטח 570 יתוכנן כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לאזור התעסוקה.</p>	<p>4.16.2</p>
<p>4.17 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.17</p>
<p>4.17.1 שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>שימושים והוראות יהיו עפ"י התכניות התקפות במגרשים המסומנים בייעוד זה.</p>	<p>4.17.1</p>
<p>4.17.2 הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>4.18 יער נטע אדם קיים</p>	<p>4.18</p>
<p>4.18.1 שימושים</p>	<p>4.18.1</p>



יער נטע אדם קיים	4.18
בהתאם לתמ"א 22 על שינוייה.	
הוראות	4.18.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי						שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(2) 0	4	(1)	4	8	32	38	10180		1052	3508	2994	100	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	(1)	4	8	32				114	380	2994	100	מסחר	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	12	48	83	14151		2298	7662	4162	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	12	48				85	285	4162	101	מסחר	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	8	32	27	9061		748	2492	2665	102	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	8	32				45	155	2665	102	מסחר	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	8	32	27	8612		748	2492	2533	103	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	8	32				45	155	2533	103	מסחר	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	12	48	83	14814		2298	7662	4357	104	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	4	4	12	48				85	285	4357	104	מסחר	מגורים ג'
(3) 0	4	4	(1)	12	48	83	15909		748	7662	4679	105	מגורים ג'	מגורים ג'
(3) 0	4	4	(1)	12	48				93	307	4679	105	מסחר	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	58	11390	744	1606	5354	3350	106	מגורים ד'	מגורים ד'
4	4	4	4	7	28	54	10890	372	1495	4985	3203	107	מגורים ד'	מגורים ד'
4	4	4	4	7	28	50	11618		1385	4615	3417	108	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	27	10400		748	2492	3059	109	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	16	5566		443	1477	1637	110	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	32	8527		886	2954	2508	112	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	32	8561		886	2954	2518	113	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	32	8857		886	2954	2605	114	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	27	7568		748	2492	2226	115	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	7	28	32	9007		886	2954	2649	116	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	5	20	16	4648		443	1477	1367	117	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	5	20	16	5426		443	1477	1596	118	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	5	20	16	5749		443	1477	1691	119	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	4	16	12	5301		332	1108	1559	120	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	4	16	12	5369		332	1108	1579	121	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	4	16	12	4964		332	1108	1460	122	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	6	24	40	9459		1108	3692	2782	123	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	6	24	40	9632		1108	3692	2833	124	מגורים ג'	מגורים ג'
(2) 0	4	4	0	8	32	250	12422		4615	15385	7068	126	דיר מיוחד	דיר מיוחד
(2) 0	4	4	0	8	32				270	900	7068	126	מסחר	דיר מיוחד
0	4	0	4	8	32		10125		1577	5254	2978	200	תעסוקה	תעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
0	4	0	4	8	32			448	1495	2978	200	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	0	8	32		12019	2103	7010	3535	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	0	8	32		0	588	1960	3535	201	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	8	32		10373	2244	7483	3051	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	8	32		0	324	1076	3051	202	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	4	8	32		7439	733	2444	2118	203	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
0	4	4	4	8	32			300	1000	2118	203	מסחר ותעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	4	20			2378	7927	6867	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	(4) 0	4	20			7210	24035	20825	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	4	16			505	1685	1463	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	0	4	4	16			502	1673	1452	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	0	4	16			492	1638	1418	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	4	16			492	1638	1418	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	4	16			436	1454	1256	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי					
4	20	4	4	2	10			2571	307	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה		
4	4	4	4	1	3			9069	401		שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0	2	10			8919	590	מסחר ותחבורה	מרכז תחבורה		
4	20	(1)	4	3	15	500	1660	1020	3400	8687	600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד זכויות בין תת הקרקע ועל הקרקע מטעמי אילוצי טופוגרפיה ותכנון.

ב. מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת לכל המגרשים ביעוד "מגורים ג'", "מגורים ד'", "מסחר ותעסוקה", "מלונאות (אכסון מלונאי)" הוא 4, לכל היותר.

ג. ככל שידרשו שטחי בניה נוספים עבור חניה כתוצאה מדרישות תקן החניה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, שטחי בניה אילו יתווספו ויהיו מעבר לשטחים המצוינים בטבלה, באישור ועדה מקומית.

ד. תותר תוספת של עד 35 מ"ר שטחי שירות לכל מקום חניה בהתאם לאמור לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) קו קדמי לכיוון כביש 7.

(3) קו קדמי לכיוון כביש 7.

(4) קו בניין לכיוון השצ"פ.

(5) ניתן להקים מספר מבנים. גודל מבנה מקסימלי - 50 מ"ר עיקרי..

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הנוף. יותרו שינויים במפלסי הכניסה הקובעת לבניין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שלא יעלו על 1.00 מ' מעל או מתחת למפלס שנקבע בתכנית.
2. בין מגרשים בגבהים שונים, המגרש הנמוך יחפר במלואו וקיר התמך יהיה בשטח המגרש הגבוה.
3. בניה ירוקה :
 - א. ריצוף מעברי הולכי הרגל והמדרכות ייעשה תוך שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום רב.
 - ב. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.
 - ג. המבנים יתוכננו תוך התאמה למדיניות הבניה הירוקה האזורית כפי שתוגדר מעת לעת על ידי מהנדסת המועצה.
 4. גגות :
 - א. גגות שטוחים יטופלו באמצעות חיפוי של ריצוף בגוון בהיר כגון גינון, חצץ, טוף וכיו"ב ובכל מקרה לא יותר חיפוי גג המבנה ביריעות איטום שחורות חשופות.
 - ב. המתקנים הטכניים על הגג לרבות קולטי השמש, יתוכננו באופן אינטגרלי בתכנון ועיצוב הבניין.
 - ג. דודי שמש ימוקמו בתוך הבניין, יחד עם זאת ככל שימוקמו על הגג הבניין יש להסתירם ככל הניתן.
 - ד. מתקנים טכניים על הגג במבנים בשימושים שאינם למגורים יוצבו על פי תכנון כולל שיציג את מיקומם באופן מרוכז ככל הניתן והסתרתם המלאה.
 - המתקנים ישולבו מבחינה עיצובית במראה הכולל של הבניין ויוסותרו על ידי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג.
 - ה. קומת גג חלקי/ חדרי יציאה לגג- יהיו בדירוג בשיעור של 2 מ' לפחות מהקומה העליונה במבנה.
 5. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :
 - א. בעת התכנון המפורט של השטחים הפתוחים יקבע השילוב בין התשתיות והמתקנים ההנדסיים לשטח הפתוח.
 - ב. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת קרקעיים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ושולבו בפיתוח.
 - ג. עבודת פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון : ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכיו"ב.
 - ד. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים.
 - ה. יש לשמור על רצף הליכה ופיתוח לאורך כביש הטבעת- מרחוב מספר 7, דרך המעבר מתחת לכביש 375 ועד ליישוב הקיים.
 - ו. התכנון ייתן מענה לשימוש בשעות היום והערב, ותוך מענה לסוגיות ביטחון אישי ונוחות תנועה ושימוש במרחב לרבות לעניין תאורה, מניעת מכשולים וכיו"ב.
 - ז. תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ המרכזי תעשה בראייה כוללת עם מעבר הולכי הרגל מתחת לכביש 375.
 - ח. מצללות או קירוי יתוכננו בנקודות שהיה ופנאי, תוך מתן מענה לכ-60% אחוזי הצללה בשטח האמור. לצורך בחינת ההצללה, יכללו כל האלמנטים המצילים על השטח, ובכלל זה : מפנה,



<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p>בינוי, עצים מתוכננים, וכו'. הבדיקה תעשה לפחות בשלושה מועדים שונים לאורך השנה, ובשלוש שעות יום שונות באותה יממה.</p> <p>ט. התכנון יכלול פתרונות להשהיה והחדרת נגר עילי.</p> <p>י. (גם לכיכר העירונית) תכנית פיתוח תכלול בחינת ההצללה - יכללו כל האלמנטים המצילים על השטח, ובכלל זה: מפנה, בינוי, עצים מתוכננים, הצללה בנויה וכו'. הבדיקה תעשה לפחות בשלושה מועדים שונים לאורך השנה, ובשלוש שעות יום שונות באותה יממה.</p> <p>6. שטחים מגוונים ונטיעות:</p> <p>א. בכל מגרש ינטע עץ בוגר לכל 200 מ"ר משטח המגרש, או לכל 3 יח"ד. חריגה מסעיף זה תיעשה באישור מהנדסת המועצה וזאת לאחר שהוצגה תכנית פיתוח.</p> <p>ב. יובטחו בתי גידול לעצים בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית ו/או מהנדסת המועצה המקומית או מי מטעמה.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, לימנים.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע, כגון חניונים ומרתפים יבוצעו בבתי גידול שעומקם 1.5 מטר. בתי הגידול יהיו נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ולאפשר הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>ה. לעניין חילחול ר' סעיף 6.8 ניהול מי נגר.</p> <p>ו. לעניין נטיעות חדשות ר' סעיף 6.11 שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>7. קירות תמך - גובה קירות תמך לכיוון מגרשים ביעוד ציבורי לא יעלה על 2.5 מ'. ככל שיידרש גובה מעבר לכך, יחויב דירוג בעומק מדרגה מזערי של 1.2 מ', ובתנאי שגובה הטראסה יהיה עד 1.5 מ' ממפלס נגיש לתחזוקה שוטפת. חריגה מסעיף זה תיעשה באישור מהנדסת המועצה וזאת לאחר שהוגשו פריסות הקירות בחזית הרלוונטית.</p> <p>8. ככל שיעודכנו הנחיות מרחביות בתחום המועצה המקומית מטה יהודה אשר יהוו סתירה לאמור בסעיפים 6.1 לעיל, בסמכות מהנדסת המועצה לאשר חריגה מהוראות אלה ובלבד שתהיה תואמת להנחיות המרחביות המאושרות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט: חזית מסחרית</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p>1. חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>2. שימושים: מבואות כניסה למגורים, מסחר, משרדים, סטודיו, שירותים אישיים ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי ובלבד ששימושים אלו לא יהוו לסביבתם מטרד של רעש, ריחות, בטיחות וכיו"ב.</p> <p>3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב. מיקום שטחי המסחר בקומות הקרקע הוא מחייב. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. כניסה לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.</p> <p>5. החזית המסחרית תלווה בקולונדה בתחום קומת הקרקע, בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, ברצף אחד עם מפלס המדרכה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר ונגישות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים בקולונדה ובין הקולונדה למדרכה. בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה.</p> <p>6. באזורים בהם כתוצאה מאילוצי טופוגרפיה לא ניתן יהיה לשמר רצף פיתוח עם מפלס הרחוב יינתנו פתרונות נגישים נאותים לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.</p>	

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.2</p>
<p>7. תותר קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 2 קומות. בתחום קומת הקרקע המסחרית תותר הקמת קומת יציע.</p> <p>8. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות באמצעות חלונות ראוה שקופים.</p> <p>9. תפעול שטחי המסחר יעשה כך שלא יהווה מטריד אל הרחוב.</p> <p>10. יופנו מינימום אזורים טכניים לכיוון הרחוב.</p>	
<p>6.3 תכנית בינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>א. כחלק מההיתר הראשון בכל מתחם תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם תכנון למגורים כמסומן בנספח הבינוי, לתא שטח ל"דיור מוגן", לאזור התעסוקה ולתאי השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" שגודלם מעל 2 דונם וכאלה שנבנים בשלבים, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תכולת תכנית הבינוי:</p> <p>1. התכנית תיעשה בקני"מ 1:500 ותכלול בין היתר תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב'.</p> <p>2. גודל ממוצע ליח"ד ותמהיל יח"ד ייקבע סופית לעת הכנת התכנית.</p> <p>3. ניתן יהיה לחלק ו/או לאחד מגרשים וזאת באמצעות תכנית איחוד וחלוקה או תשריט חלוקה שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>4. העמדת המבנים בכל מתחם, גובהם, דירוג הקומות והמרחקים ביניהם, תכנון מרתפים לרבות התייחסות לחילחול.</p> <p>5. מיקום הכניסות למגרשים להולכי רגל וכלי רכב, לרבות רכב שירות, פריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיקום רחבת כיבוי אש.</p> <p>6. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבניין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.</p> <p>7. במגרשים בהם חזיתות מסחריות- מימדים וצורה של הקולונדה בקומת הקרקע לאורך החזית המסחרית, הנחיות להעמדה ועיצוב של שילוט.</p> <p>8. חומרים ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, גדרות, שערים וקירות תמך.</p> <p>9. תכנית לניהול מי נגר שתכלול התייחסות להשהייה וכן ל פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים, בתיאום עם רשות המים. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר.</p> <p>10. מיקום מתקני תשתית כגון: חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש, פתרון עקרוני לחיבור לצוברי גז ככל שיידרש וכיוב'.</p> <p>11. מעבר תשתיות בין מגרשים - קביעת זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.</p> <p>12. פסולת</p> <p>א. יוצג פתרון לפינוי האשפה לאתר מוסדר וסידורי סילוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. במסגרת התכנון השכונתי יוקמו מרכזי מיחזור שכונתיים לפי הנחיות היח"ס שורק בעת הגשת ההיתר בו יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>13. דו"ח תאורה העונה לקריטריונים למניעת זיהום אור תוך התייחסות לאזורי התאורה בתכנית כפי שנקבעו בדו"ח הסביבתי בתכנית זו.</p> <p>14. דו"ח למניעת מטרדים בזמן הבניה.</p> <p>15. תכנית ניהול סביבתי של אתר הבניה לרבות הגדרת אמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק בעת העבודות, שטחי התארגנות, הגדרת אזורי אל געת ושמירה על ערכי טבע, וכן אמצעי ניטור ככל שידרשו על ידי היחידה הסביבתית. ביצוע סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם בכפוף</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

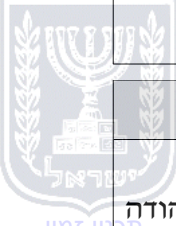
<p>תכנית בינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>להנחיות רשות הטבע והגנים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הכנת תכנית בינוי לכל מתחם תכנון כאמור בסעיף 6.3 לעיל.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1:250, לרבות פרישת קירות פיתוח, חתכים טיפוסיים, חוברת פרטי פיתוח, תכנית עבודות עפר. 2. פתרונות ופירוט לנושאים הבאים: מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), כניסה לרכבים וכניסות להולכי רגל, גבהים מתוכננים במגרש, סימון קווי חשמל, טלפון, כבלי טלוויזיה, מערכות מים וביוב, מיקום גומחות/מבני מסתור למתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, סימוני מדרגות, רמפות, מסלעות, גדרות, מעקות ושערים, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, חלוקה בין חצר דיירים משותפת לחצרות גן במגרשים המיועדים למגורים, פירי אוורור ומתקנים טכניים, חומרי גמר, תאורה, שילוט וריהוט. 3. תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדסת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תכנית ניקוז מפורטת. 5. למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, כיכר עירונית, דרך מאושרת או מוצעת וחניונים תוכן תכנית נטיעות וצמחייה ותכנית השקיה. 6. נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור יח"ס שורק. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים לשימושים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות היח"ס והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 7. דו"ח אקוסטי סביבתי מפורט הכולל מפרטים לביצוע מיגונים רלוונטיים ככל שידרשו. 8. בסמכות הועדה המקומית ו/או מהנדסת הועדה לדרוש כתנאי לקבלת היתר בניה עמידה בתקני בניה ירוקה (ת"י 5281 ות"י 5282) במלואם או בחלקם. <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיום בפועל של פתרון ביוב. 2. תיאום עם חברת מקורות. 3. אישור כל הנספחים האקוסטיים המוגשים כתנאי להיתרים ובתכניות המפורטות מול יח"ס שורק. 4. תנאי למתן היתרי בנייה / הריסה / חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור יח"ס שורק. הערות היח"ס והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 5. פירוט האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות מאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט הנחיות של היחידה הסביבתית האזורית. 6. תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. טיפול, גריסה, אכסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר בכפוף לאישור מהנדסת הועדה המקומית. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת העפר ע"י בעל היתר הבניה תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה. ב. תכנית פעולה ושלבי ביצוע לטיפול בעודפי העפר בהתאמה ללו"ז ביצוע עבודות בתחום התכנית. ג. התוויית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים. 	<p>6.4</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>ד. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר. ה. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות. 7. השלמת האמצעים למיתון מי נגר במוצא נחל קטלב כפי שיקבע בתכנית הפיתוח ובתיאום עם רשות המים. 8. תיאום עם רט"ג לצורך קביעת התנאים שיאפשרו העתקת גיאופיטים. ד. תנאי להיתר בניה למגרשים הסמוכים לכביש 375 מצפון (תאי שטח 118-124, 301, 306-304) הוא ביצוע בדיקה אקוסטית וקביעת אמצעים למניעת מטרדי רעש מכביש 375, ככל שידרשו. ה. בנוסף לאמור לעיל כתנאי להיתר בניה למגרשי התעסוקה והמשרדים יצורפו מסמכים והתייחסות בנושאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות מכניות בבניין. 2. פירוט המיקום למזגנים והשנאים. 3. פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום. 4. תנאי עבור שימוש ההסעדה בשטחי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה ע"י יח"ס שורק והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעזוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י יח"ס שורק. ו. בתאי שטח 300-301 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייבחן על ידי מהנדסת הועדה המקומית באם ליישם תקן לבניה ירוקה או חלקים ממנו. ז. בתא שטח 590 מסוף האוטובוסים - הגשת דו"ח סביבתי הכולל התייחסות אקוסטית שייבחן את מפגע הרעש הפוטנציאלי ממסוף האוטובוסים למגורים או כל שימוש רגיש אחר סמוך והטמעת המלצותיו בתכנון המפורט. כמו כן יכלול הדוח חוו"ד למניעת זיהום אוויר. ח. בתאי שטח 307 ו-600 הצמודים ליער - תיאום מול רשות הכבאות 	

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>המשך מסעיף 6.4:</p> <p>ט. בתאי שטח 537, 108, 107, 402, 403, 600 - ביצוע סקר קרקע היסטורי לבחינת זיהומי קרקע במרחק 50 מ' ממיקום מיכלי דלק הנמצאים בשטח.</p> <p>י. למבנים הכוללים שימושים מעורבים - הכנת דוח סביבתי למניעת מפגעים ואישור מול היחידה הסביבתית.</p> <p>יא. ככל שקיים אסבסט באתר, תנאי להוצאת היתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע הערכה מדויקת של כמויות האסבסט באתר. בהתאם לתוצאות, עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>יב. תנאי להיתר חפירה בשצ"פ הסמוך לתחנת הדלק יהיה קבלת חוות דעת לסקר היסטורי וקידוחי קרקע מיח"ס שורק.</p>	

6.6	דרכים תנועה ו/או חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>א. חניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, טבלת חניה מוצעת נמצאת בנספח התנועה. 2. תותר חניה מעל ומתחת למפלס הכניסה. 3. במגרשים בייעוד "מגורים (ג, ד)", "דיור מיוחד", "מסחר ותעסוקה" ו"תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור" החניה תהיה מתחת למפלס הכניסה בלבד, בסמכות מהנדסת הועדה המקומית לאשר חניות מעל מפלס הכניסה. 4. פירי אוורור, ומתקנים לשחרור עשן לחניונים, ישולבו ככל הניתן באופן אינטגרלי במבנה, אולם תחילופין באזורי הגינון, כך שלא יהיו מטרד למגרשים גובלים. 5. בתחומי המגרש (בחניון או משולב בבניין), יינתן מענה לחנית אופניים ולרכב דו גלגלי. <p>ב. תנועת אופניים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ עקרונות תכנית זו. 2. תנועת אופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל ומתנועת רכב מנועי עפ"י עוצמת התנועה החזויה ומהירותה כמוצע בנספח התנועה. 3. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר או מבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח נגישות למבנה.

6.7	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. תברואה ואצירת אשפה : <ol style="list-style-type: none"> א. במסגרת תכנית בנייה ופיתוח פתרונות האשפה יהיו בתאום עם המועצה האזורית מטה יהודה על פי השיטה המקובלת לעת פיתוח התוכנית. ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים. ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. ד. תותר הקמת מערכת איסוף אשפה פניאמוטית באישור מהנדסת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקה היתכנות מוקדמת. ה. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים וכן ניתן יהיה לשלב מתקני מחזור שכונתיים במגרשים ציבוריים בכפוף לאישור מהנדסת הועדה. ו. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. <p>2. חשמל :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כל מערכות החשמל תהינה תת קרקעיות. ב. מיקום סופי של חדרי טרפו יהיה בתיאום עם חח"י בהתאם למיקומים העקרוניים בתכנית זו. 3. תקשורת : <ol style="list-style-type: none"> א. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים. ב. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות ו/או בהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. <p>4. ביוב :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח התכנית. ב. פתרון הקצה לסילוק שפכי צור הדסה הינו מט"ש שורק בשלב המייד, ומט"ש נתיב הל"ה

תשתיות	6.7
<p>בשלב העתידי, או כל פתרון אחר שייקבע עבור היישוב לעת ביצוע התכנית.</p> <p>ג. כל מגרש יחובר לרשת הביוב הציבורית בישוב ע"י חיבור נפרד.</p> <p>ד. למרות האמור לעיל ובמידה ולא ניתן לחבר מגרש ישירות למערכת הביוב הציבורית, יחובר המגרש דרך מגרש סמוך. קו ביוב המחבר יהיה ציבורי ויעבור לאורך גבולותיו הצדדיים ו/או האחוריים של המגרש הסמוך ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש הסמוך.</p> <p>ה. החיבור לרשת יהיה באישור הרשות/ועד מקומי.</p> <p>ו. ניתן להזרים למערכת התשתית ביוב באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>5. מים:</p> <p>א. מקור ואספקת המים יהיו מהרשת המקומית של צור הדסה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדסת המועצה.</p> <p>6. מערכת גז טבעי- תכנית בינוי תציג תכנון מערכת אספקת גז טבעי, ככל שידרש.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>א. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מחלחל עם אפשרויות השהייה שיכוסו בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית מגר כגון טרסות ובריכות מים להשהיה.</p> <p>ג. מרזבי המים יוזרמו ככל הניתן - לעבר שטחים אוגרי מים בתחום המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים, או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>ד. עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו ככל הניתן לכיוון שטחים פתוחים.</p> <p>ה. מוצאי הניקוז ממגרשים גובלים בשצ"פים יטופלו ככל הניתן בתחומי המגרשים וכמוצא אחרון יופנו אל השצ"פ. לאורך השצ"פים, ישהו המים ויחלחלו אל תת הקרקע (בכפוף לקידוחי נסיון)</p> <p>ו. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>ז. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>ח. כתנאי להיתר בניה ראשון, יבחן הצורך בהצבת מתקן להפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של כביש 375.</p>	
איכות הסביבה	6.9
<p>להנחיות מפורטות ר' דו"ח סביבתי כחלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>1. שפכים:</p> <p>שפכים שאינם סניטאריים הנוצרים כתוצאה משימושים ביעוד מסחר, תעסוקה, משרדים וכל שימוש העלול להוות מטרד וגורם מזהם, יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>2. רעש ואקוסטיקה:</p> <p>א. כל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן 1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין, בהתאם להנחיות יח"ס שורק ובאישורה.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט וכתנאי להיתר חפירה/ הרשאה לכביש 375 יוגש נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש מהכביש בהתאם למתודולוגיה המעודכנת של המשרד להגנת הסביבה לחיזוי רעש מכבישים המעודכנים לזמן הגשת ההיתר.</p> <p>ג. בחזיתות הפונות לכביש 375 יש להימנע ככל שניתן מתכנון שימושים רגישים לרבות חדרי</p>	



6.9	איכות הסביבה
<p>שינה, סלון וכו'.</p> <p>ד. הפתרונות האקוסטיים שיבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית למבנים לאורך הכביש יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרות המרפסת, כניסות צד למרפסות וכו'.</p> <p>ה. יש לתאם את הנספחים האקוסטיים המוגשים בתוכניות מפורטות וכתנאי להיתרים מול יח"ס שורק.</p> <p>3. אקולוגיה:</p> <p>א. תכנון מפורט להרחבת כביש 375 יכלול הסדרת מעבר אקולוגי תת קרקעי בקטע הכביש לפני המלצת אקולוג התכנית וכפי שמפורט בסקר האקולוגי. מיקום סופי ייקבע בתיאום מול רשות הטבע והגנים לפי המימדים המפורטים בסקר.</p> <p>ב. הנחיות לאזור החיץ של היער במגרשים 307,600 יתואמו מול כיבוי אש בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. זיהום אור:</p> <p>א. מערכות התאורה בכבישים ההיקפיים, בשטח המלונאות ובקרבת היער (מגרשים 307, 600) תעמודנה בהנחיות למניעת זיהום אור כפי שיקבעו על ידי רט"ג והיחידה הסביבתית, לרבות יישום המלצות נספח הסביבה ובהתאם לתקנים רלוונטיים.</p> <p>ב. מערכות התאורה בכל התכנית יתוכננו כך שלא יהיה פיזור אור כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותופנה לכיוון הבינוי, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>5. גיאו-הידרולוגיה:</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה יישום מסקנות הסקר ההידרו-גיאולוגי כחלק מפיתוח השכונה.</p>	<p>שינה, סלון וכו'.</p> <p>ד. הפתרונות האקוסטיים שיבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית למבנים לאורך הכביש יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרות המרפסת, כניסות צד למרפסות וכו'.</p> <p>ה. יש לתאם את הנספחים האקוסטיים המוגשים בתוכניות מפורטות וכתנאי להיתרים מול יח"ס שורק.</p> <p>3. אקולוגיה:</p> <p>א. תכנון מפורט להרחבת כביש 375 יכלול הסדרת מעבר אקולוגי תת קרקעי בקטע הכביש לפני המלצת אקולוג התכנית וכפי שמפורט בסקר האקולוגי. מיקום סופי ייקבע בתיאום מול רשות הטבע והגנים לפי המימדים המפורטים בסקר.</p> <p>ב. הנחיות לאזור החיץ של היער במגרשים 307,600 יתואמו מול כיבוי אש בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. זיהום אור:</p> <p>א. מערכות התאורה בכבישים ההיקפיים, בשטח המלונאות ובקרבת היער (מגרשים 307, 600) תעמודנה בהנחיות למניעת זיהום אור כפי שיקבעו על ידי רט"ג והיחידה הסביבתית, לרבות יישום המלצות נספח הסביבה ובהתאם לתקנים רלוונטיים.</p> <p>ב. מערכות התאורה בכל התכנית יתוכננו כך שלא יהיה פיזור אור כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותופנה לכיוון הבינוי, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>5. גיאו-הידרולוגיה:</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה יישום מסקנות הסקר ההידרו-גיאולוגי כחלק מפיתוח השכונה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.10	איכות הסביבה
<p>המשך לסעיף 6.9 איכות הסביבה:</p> <p>6. הוראות לשלב ההקמה:</p> <p>א. כחלק מהתוכנית הסביבתית לעבודות ההקמה יוגדרו שטחי התארגנות ושטחים לעירום עודפי עפר לצורך בינוי המע"ר בתאי שטח 300, 301, 600, 570. כמו כן בעדיפות אחרונה ניתן יהיה להגדיר את תא שטח 401 כשטח התארגנות תוך כדי נקיטת כל האמצעים להגנה על מערת הנטיפים שבתחום השצ"פ. אתרי התארגנות לטובת הקמת כביש 375 יהיו בתאי שטח 590, 600.</p> <p>ב. תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו זולג אל מחוץ לשטח האתר. תיאום ופיקוח על התאורה בשלב ההקמה יעשה ע"י רט"ג.</p> <p>ג. אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון למניעת נבירת בע"ח.</p> <p>ד. יש להציג פתרון לעודפי עפר אתר מוסדר לקליטת פסולת הבניין.</p> <p>ה. יש לגדר את גבול התכנית למניעת גלישת פסולת וחומרים מתוך האתר אל השטחים הרגישים. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ו. יש לעמוד בתקני הרעש מציוד בניה.</p> <p>ז. יש להרטיב דרכי עפר בחומרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה, כיסוי משאיות והרטבת ערמות.</p> <p>ח. לא תותר בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים/מתוכננים: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל או מתחת לקווי חשמל עיליים/ת"ק.</p> <p>ט. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים טבעיים, יוגדרו טרם תחילת העבודות.</p>	<p>המשך לסעיף 6.9 איכות הסביבה:</p> <p>6. הוראות לשלב ההקמה:</p> <p>א. כחלק מהתוכנית הסביבתית לעבודות ההקמה יוגדרו שטחי התארגנות ושטחים לעירום עודפי עפר לצורך בינוי המע"ר בתאי שטח 300, 301, 600, 570. כמו כן בעדיפות אחרונה ניתן יהיה להגדיר את תא שטח 401 כשטח התארגנות תוך כדי נקיטת כל האמצעים להגנה על מערת הנטיפים שבתחום השצ"פ. אתרי התארגנות לטובת הקמת כביש 375 יהיו בתאי שטח 590, 600.</p> <p>ב. תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו זולג אל מחוץ לשטח האתר. תיאום ופיקוח על התאורה בשלב ההקמה יעשה ע"י רט"ג.</p> <p>ג. אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון למניעת נבירת בע"ח.</p> <p>ד. יש להציג פתרון לעודפי עפר אתר מוסדר לקליטת פסולת הבניין.</p> <p>ה. יש לגדר את גבול התכנית למניעת גלישת פסולת וחומרים מתוך האתר אל השטחים הרגישים. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ו. יש לעמוד בתקני הרעש מציוד בניה.</p> <p>ז. יש להרטיב דרכי עפר בחומרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה, כיסוי משאיות והרטבת ערמות.</p> <p>ח. לא תותר בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים/מתוכננים: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל או מתחת לקווי חשמל עיליים/ת"ק.</p> <p>ט. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים טבעיים, יוגדרו טרם תחילת העבודות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



איכות הסביבה	6.10
<p>י. שטחים טבעיים שנפגעו במהלך העבודה ישוקמו באחריות בעלי המגרשים הגובלים, לפי החלטת מהנדסת המועצה ולא יאוחר ממועד אכלוסם של המגרשים הגובלים.</p> <p>7. הנחיות לביצוע דרך 375 :</p> <p>א. יש למנוע גלישת פסולת וחומרים מתוך האתר אל השטחים הפתוחים. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות הכביש תאורה הכרחית תופנה לשטח העבודה ולא תזלוג לשטחים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון מפורט של המעברים האקולוגיים יתואם מול רט"ג.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, לעניין שימור, העתקה וכריתה. הנספח מחייב לעניין סימון העצים הבוגרים.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י אגרונום ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ'. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האלמנט התוחם לעץ, יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול.</p> <p>ד. לאורך המדרכות וצירי התנועה יינטעו עצים במרווחים שיבטיחו רציפות צל, כל 6-10 מ', עצים במקבצים בקרנות הרחוב בתיאום עם יועץ תנועה לעניין מניעת הסתרת קוי מבט</p>	





<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בצמתים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 עתיקות סימון בתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מרשות העתיקות. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק זה. ד. אתרי עתיקות שהם בעלי ערך ועניין, ככל שימצאו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, ישולבו בפיתוח השטח. ה. יש לבצע תיאום עם רשות העתיקות בזמן הקמת כביש 375 לעניין הממצאים מדרום למבוא ביתר המסומנים בתשריט.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תו"ב התשכ"ח (1965). ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות</p>	<p>6.15</p>

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להיתר ראשון בתכנית המע"ר	תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה מימוש התנאים התחבורתיים שנקבעו בסעיף 6.1 בתכנית המתאר. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה גידור תחום עבודות הפיתוח בגדר בגובה 2 מ'. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא קיום בפועל של פתרון ביוב בהתאם להמלצת ועדת הביוב המחוזית באותה עת.
2	תנאי להיתר 20% מיח"ד אחרונות בתכנית המע"ר	1. ביצוע מוסדות החינוך והשלמת ביצוע השטחים הפתוחים בהתאם לדרישות הרשות המקומית. 2. ביצוע השהיית מי נגר בהתאם להנחיות התכנית.
3	תנאי להיתרי בניה ליח"ד המהוות מעל מ-500 יח"ד מכלל התכניות המקודמות מכוח תכנית המתאר.	הסדרת חניון חנה וסע הכלול בתכנית.
4	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד המהוות מעל 3,420 יח"ד ועד 4,400 יח"ד ברמה הישובית	א- השלמת ביצוע הרחבת כביש 60 לדו מסלולי כולל הכפלת מנהרה מצומת אל חאדר צפונה ב- השלמת הרחבת דרך מס' 375 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון) בקטע שבין דרך מספר 60 לבין הכניסה המערבית לביתר עילית ג- רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית
5	תנאי למתן היתרי בניה מעל 4,400 יח"ד ברמה הישובית	הרחבת דרך 375 בקטע שבין ביתר עילית לבין צומת 375/386 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון).
6	תנאי למתן היתר איכלוס	א - השלמת עבודות הרחבת כביש 60 וכביש 375 ב- רמזור הצמתים בכניסה לביתר עילית כמפורט בשלב ב' בבה"ת לתכנית הכוללנית. ג- ביצוע בפועל של פתרון הביוב.
7	תנאים לאכלוס בתכנית המע"ר	תנאי לאכלוס ראשון בתכנית המע"ר יהא ביצוע המעבר התת קרקעי להלכי רגל מתחת לדרך 375 המחבר את אזור המע"ר עם הישוב הקיים. הוצאת היתר בניה והתחייבות לביצוע מוסדות ציבור נדרשים בשכונה לכשתאושר עבודה תכנית פיתוח לקראת ביצוע.

7.2 מימוש התכנית

30 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36