

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א - 2011

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0103655

"החוצבים"-תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים



תנ"ן זמין
מזכ"ר: דפסה 44

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית לדיור לאומי

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
חתימת הוועדה המקומית	חתימת הוועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים

(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:

5.1.14

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

ביתא

תאריך

י"ר הוועדה לדיור לאומי



חתימת הוועדה המחוזית	חתימת הוועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

שטח התכנון נמצא מדרום- מזרח לדרך החוצבים בסמיכות למחלף הראל- מתחם הדופן המזרחית במעוז ציון. התכנית משתרעת של שטח כ- 117 דונם וגובלת באיזור המחצבה מדרום ובשכונת מגורים ממזרח. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה חדשה בהיקף של 401 יח"ד במורדות הדופן המזרחית בבניה רוויה צמודת דופן ובבניה מדורגת, הכוללת בניית מבני מגורים בני 6-7 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. התכנון כולל הוספת שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים.

רקע סטטוטורי:

על השטח חלה תכנית מי/250 לפיתוח מבשרת ציון קבעה את ייעודי הקרקע בשטח התכנית לאיזור חציבה, איזור חקלאי, שטח פתוח ציבורי, דרך מאושרת ואיזור מלאכה.

תכנית מי/250 א'- תכנית תקנונית הקובעת הוראות מיוחדות החלות על שטח תכנית מי/250.

תכנית מי/441 אשר קבעה ייעודי קרקע לאיזור מלאכה, דרך מאושרת ושצ"פ.

על שטח התכנית חלות תמ"מ 30/1 ו-1/17.

התכנית מתואמת עם תמ"אות: 8,14,18,22,23,34,35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

"החוצבים"-תכנון הדופן המזרחית של ציר החוצבים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית

152-0103655

1.2 שטח התכנית

117.325 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית לדיור לאומי

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

213601 קואורדינאטה X

633027 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבשרת ציון, ציר החוצבים ומורדותיו המזרחיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	שד החוצבים		

שכונה מעוז ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29955	מוסדר	חלק		5-6, 9
29956	מוסדר	חלק		4, 6
30368	מוסדר	חלק		1-3, 12-13, 15-17, 19
30462	מוסדר	חלק		17
30466	מוסדר	חלק	7	1-4, 6
30467	מוסדר	חלק		24
30470	מוסדר	חלק		2

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 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים ילקוט	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/250	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ.י. 250/ בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2499	6	28/12/1978
מי/250 א	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ.י. 250/ א' בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2833	2437	08/07/1982
מי/326	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ.י. 326/ בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2619	1424	13/04/1980
מי/329	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ.י. 329/ בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2474	68	29/10/1978
מי/340 ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מי/340 ב' בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2660	73	24/09/1980
מי/360 ב	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מי/360 ב' בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2958	2863	07/09/1983
מי/360 ג	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מי/360 ג' בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2958	2863	07/09/1983
מי/441	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית מ.י. 440/ בתחומה, עפ"י המפורט בתכנית.	2737	2571	13/08/1981



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				גלרטר לוסיאן				לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		גלרטר לוסיאן			תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		79	12/03/2014	דוד מנינגר		12/03/2014	נספח מס' 10- דו"ח סביבתי	לא
דרכים	מנחה		132	12/03/2014	קראוס אייל		18/03/2014	נספח מס' 9- דו"ח בה"ת	לא
טבלת שטחים	רקע		1	04/03/2014	גלרטר לוסיאן		11/03/2014	נספח מס' 13- נספח הישוב שטחים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		24	12/03/2014	ירון גלר		23/03/2014	נספח מס' 24- ניהול ושימור נגר על קרקעי	לא
ניקוז	מנחה		2	12/03/2014	ירון גלר		23/03/2014	נספח מס' 4א- ניקוז - נספח להוראות התכנית	לא
סקר סייסמי	מנחה		17	01/08/2012	זלצמן עוזי		11/03/2014	נספח מס' 8- סקר סייסמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	12/03/2014	זאב ברקאי		18/03/2014	נספח מס' 11- פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1:1000	1	04/03/2014	בלאו אברהם		11/03/2014	נספח מס' 3- נספח מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1:1000	1	12/03/2014	לוסיאן גלרטר		12/03/2014	נספח מס' 1- נספח בינוי- מחייב לעניין קווי בנין, הריסה, מספר הקומות, מס' יחיד, מפלסי הכניסה הקובעת, גובה מירבי.	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:1000	1	04/03/2014	דני פוכס		11/03/2014	נספח מס' 2- תנועה- גליון 3 מתוך 3- חתכי אורך	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	04/03/2014	דני פוכס		11/03/2014	נספח מס' 2- תנועה- גליון 2 מתוך 3- תנועה וחניה.	לא



ת.ד. 44
תל אביב



ת.ד. 44
תל אביב

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:1250	1	04/03/2014	דני פוכס		11/03/2014	נספח מס' 2- תנועה- גליון 1 מתוך 3- תנועה וחניה	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע		1	04/03/2014	גלרט לוסיאן		12/03/2014	נספח מס' 12- נספח הליכים סטטוטוריים	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1:1000	1	04/03/2014	גבירצמן עמי		11/03/2014	נספח מס' 6- נספח עודפי עפר	לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	12/03/2014	ירון גלר		13/03/2014	נספח מס' 4- ניקוז - נספח להוראות התכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500	1	04/03/2014	עמי גבירצמן		13/03/2014	נספח מס' 5- נספח נופי - גליון 1 מתוך 2- גליון נספח פיתוח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1:500	1	04/03/2014	גלרט לוסיאן		11/03/2014	נספח מס' 5- נספח נופי - גליון 2 מתוך 2- נצפות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1:500	1	04/03/2014	אדר מנחם		11/03/2014	נספח מס' 7- עצים. מחייב בכל נושא העצים והחורשות.	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	04/03/2014	לוסיאן גלרט		10/03/2014	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	amaliaa@m mi.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	amaliaa@m mi.gov.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית מבשרת ציון	מבשרת ציון	שד החוצבים	1	02-5348508	02-5348571	zipita@m-zion.org.il
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	amaliaa@m mi.gov.i

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	גרטור לוסיאן	12041		ירושלים	מולכו	3	02-6258668	02-6258668	lubonar. 2909@gmail.com
אגרונום	אגרונום	מנחם אדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722		mejachem.ad mejachem@gmail.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם בלאו		אברהם בלאו	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	a_blau@zaha v.net.il
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
אדריכל	יועץ נופי	עמי גבירצמן	85110		אלעזר	אלעזר	56	02-9938244	02-9934515	ami- g@bezeqint.n et
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר			תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellrm@netvi sion.net.il
מהנדס	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8	03-5443020	03-7527242	uzasaltz@bez eqint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גאו טבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-690-9310	geoteva co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	olga@dgsh.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	20-5400433	ekroads@ekr oads.co.il



תכנון ומבנה
מזכירות הממשלה
מנהל תכנון ומבנה
44 הדפסה



תכנון ומבנה
מזכירות הממשלה
מנהל תכנון ומבנה
44 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא הלוונטי



תכנון זמין

דפסה 44

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים בת 401 יח"ד לאורך הדופן המזרחית של רחוב החוצבים במעוז ציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי יעוד משטח לאזור חציבה: למגורים ג', למגורים ומסחר, למבנים ומוסדות ציבור, לדרך מוצעת, לשטח ציבורי פתוח, ליער ולמתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד משטח לאזור ייעור: למגורים ד', לדרך מוצעת, לשטח ציבורי פתוח, ליער, למבנים ומוסדות ולמתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד משטח לאזור מלאכה: למגורים ג'.
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח: לשטחים פתוחים, למגורים ומסחר, לדרך מוצעת, ליער ולמבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין

מונה הדפסה 44

- שינוי יעוד מדרך מאושרת: למגורים ג'.

2. קביעת הוראות ותנאים לעיצוב ובינוי שכונת מגורים בת 401 יח"ד.

3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 88,450 מ"ר, מהם 46,036 מ"ר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת (כולל מרפסות) ו-12,441 מ"ר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת ו-5,027 מ"ר שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת (כולל מרפסות) ו-24,946 מ"ר שטחי שרות מתחת הכניסה הקובעת.

4. קביעת קווי בניין מרביים בשטח התכנית.

5. קביעת מס' הקומות המרבי.

6. קביעת גובה הבנייה המרבי.

7. קביעת שימושים עבור: מגורים, חזית מסחרית במגרש למגורים, מבני ציבור לשימוש: גני ילדים, מעון מועדון קהילתי, בית כנסת, כיכר עירונית, צרכי ציבור ומתקנים הנדסיים.

8. קביעת הוראות בגין תכנון וביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית.

9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

11. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

12. קביעת הוראות לביטול דרך/מסילה.

13. קביעת הוראות לזיקת הטאה.

14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין

מונה הדפסה 44

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 117.325



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתאר	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+10,292.3	10,292.3		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+401	401		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+39,371	39,371		שטח עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,400	1,400		מסחר שכונתי

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	903 - 900
יער	604
מבנים ומוסדות ציבור	502 - 500
מגורים ג'	205, 203, 202
מגורים ד'	204
מגורים ומסחר	201, 200
מתקנים הנדסיים	1304 - 1300
שטח ציבורי פתוח	605, 603 - 600



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	205
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	205
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	201, 200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	901, 900
מבנה להריסה	יער	604
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
מבנה להריסה	מגורים ג'	205
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	201, 200
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 600
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	801
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	902 - 900
קו מים 4" ומעלה	יער	604
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	603, 602, 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	902 - 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	604
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501,500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	203,202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ומסחר	201,200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1302,1300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	603,602,600



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
43.50	51,032.95	איזור חציבה
36.20	42,468	איזור ייעור
0.20	237	איזור מלאכה
10.13	11,888	דרך מאושרת
9.97	11,700	שטח פתוח ציבורי
100	117,325.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.91	9,277.55	דרך מאושרת
12.04	14,122.7	דרך מוצעת
39.21	45,993.61	יער
5.85	6,861.9	מבנים ומוסדות ציבור
9.52	11,163.03	מגורים ג'
5.31	6,224.56	מגורים ד'
9.35	10,966.87	מגורים ומסחר
0.29	345.11	מתקנים הנדסיים
10.53	12,356.81	שטח ציבורי פתוח
100	117,312.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	סימון מהתשריט: דרך / מסילה לביטול הדרכים/מסילות המסומנים בתשריט לביטול מיועדים לביטול. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
ב	שימושים חורגים
	במגרש 205 יותר שימוש חורג למשך תקופה של חמש שנים לטובת מבני ציבור בכפוף להיתר בניה באישור הוועדה המקומית.
ג	זיקת הנאה
	השטח המסומן בתשריט במגרש 205 כ"שטח לזיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר במפלס החניון לצורך גישה לחניון מבנה קיים במגרש 1201, והינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח שטח זה יפותח כמגורים ג' על ידי מבקשי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	א. תחנות השנאה ב. מתקן הנדסי להקטנת לחץ מים
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	א. בתאי שטח 1300 ו 1301 יוקמו תחנות עבור 3 שנאים. ב. בתאי שטח 1302 ו 1303 יוקמו תחנות עבור 2 שנאים. ג. בתא שטח 1304 יוקם מתקן הנדסי לצורכי מים וביוב. ד. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו אפס. ה. תנאי למיקום חדרי השנאים אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת חשמל. ו. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:



ת.ד. 1000
מונה תדפיסה 44



ת.ד. 1000
מונה תדפיסה 44



ת.ד. 1000
מונה תדפיסה 44

4.3	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית. 2. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע. 3. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של תחנות ההשנאה.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>חינוך ותרבות, ספורט ומבני דת</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיה כמפורט בנספחי הבינוי ובהתאם לקווי הבינוי המסומנים בתשריט. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 500-502 הוא הכנת תכנית בינוי למגרשים אלו בסמכות הועדה המקומית. 2. א. מגרש מס' 501 ישמש לגן ילדים 4 כיתות, בית כנסת ומעון יום 4 כיתות. ב. מגרש מס' 502 ישמש למועדון קהילתי, גן ילדים 2 כיתות. ג. מגרש מס' 500 ישמש למבנה לצורכי ציבור. 3. תותר הקמת חדרי שנאים במגרשים המיועדים למבני ציבור בהתאם לצורך החשמלי ובתאום עם חברת החשמל. הבניה בפועל תהיה לפי הצורך ותתואם עם חח"י בשלב מתן הערות להיתר הבניה.</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות, פיתוח סביבתי, מערכת השקיה, קירות תומכים, שבילים, מסלולי אופניים פינות ישיבה והצללה, מדשאות. ב. מתקני משחק וספורט. ג. מתקנים טכניים, קווי ומתקני תשתית, מסתורי אשפה ומתקני מיחזור. ד. איזור למיתון נגר.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>בתחומי מגרשים 600-603 תותר הנחת קו מים של חברת מקורות, בהתאם למסומן בנספח המים והביוב. לאורך קו המים תשמר רצועת אחזקה ברוחב של כ- 8.0 מ' אשר בתחומה תאסר כל בנייה או נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>בתחומי השצי"פ תותר הקמת מרכז מיחזור שכונתי.</p>



ת.ד. 44
מונה תדפיס



ת.ד. 44
מונה תדפיס



ת.ד. 44
מונה תדפיס

4.9	מגורים ומסחר
	<p>תא שטח 200 יכלול מענה חניה לצרכי המסחר של תאי שטח 200 ו-201, ותתאפשר בתחומו זיקת הנאה לרכב עבור כלל הציבור. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטחים משותפים: במגרשים בהם 30 יחיד ומעלה, ניתן לבנות במסגרת שטחי הבנייה המותרים, שטחים משותפים בהם הדפסה 44 לכלל דיירי המתחם או למספר בניינים במתחם. שטחים אלו לא יעלו על 100 מ"ר והשימושים בהם יהיו למועדון, חדר כושר וכו' ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>2. במגרש 200 תרכזו החניה עבור שטחי המסחר בחניון תת קרקעי והפריקה וטעינה תיעשה מתוך שטח החניון.</p> <p>3. שילוט: א. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מותר מסחר שכונתי עם חזית מסחרית כלפי רחוב החוצבים, הינו הגשת תכנית שילוט לאשור מהנדסת הועדה המקומית. ב. יותר שלט אחד עם שם המבנה אשר יופיע בחזית הבנין.</p>



תכנון זמין
 הדפסה 44



תכנון זמין
 מונר הדפסה 44



תכנון זמין
 מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטחי ש"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
	1	3	12	0	0	45	150	5457	0	1365	0	4092	3638	500		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3	12	0	0	45	150	3303	0	825	0	2478	2202	501		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3	12	0	0	45	150	1532	0	383	0	1149	1021.5	502		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 772	2	7	21	16.12	78	40	300.67	14540.3	4077.5	0	2523.8	7939	4836	202		מגורים ג'
(1) 360	1	6	18	9.08	36	45	170.1	6739.2	1890	0	1168.2	3681	3962	203		מגורים ג'
(1) 240	2	7	23	9.37	25	30	173.12	4615.4	1295	0	803.4	2517	2666	205		מגורים ג'
(1) 1120	3	6	18	17.99	112	46	348.05	21666.4	7358.8	2454	2856	8998	6225	204		מגורים ד'
(1) 744	2	7	23	12.23	75	35	228.13	13982	3920	0	2427	6891	6129	200	מגורים ומסחר	מגורים
	2	1					50.33	3085	2485	0		600	6129	200	מסחר	מגורים ומסחר
(1) 744	2	7	23	15.46	75	35	288.35	13982	3920	0	2427	6891	4849	201	מגורים	מגורים ומסחר
		1					12.37	600	0	0		600	4849	201	מסחר	מגורים ומסחר
	0	1	4	0	0	60	60	46	0	0	46	0	76	1300		מתקנים הנדסיים
	1	1	4	0	0	60	60	46	0	0	46	0	77	1301		מתקנים הנדסיים
	0	1	4	0	0	60	60	38	0	0	38	0	63	1302		מתקנים הנדסיים
	0	1	4	0	0	60	60	36	0	0	36	0	59	1303		מתקנים הנדסיים
	0	1	4	0	0	100	100	70	0	0	70	0	70	1304		מתקנים הנדסיים
	0	2	7			5	5.2	200				200	3810	605	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, מחסנים ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. גובה הבינוי הרשום בעמודת "גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת" בטבלה, הינו גובה התקרה העליונה של הבניין. מעל גובה זה תותר קומה חלקית, שטח מצומצם עבור מתקנים טכניים ויציאה לגג בלבד. גובה מקסימלי של קומה זו יהא 2.50 מטר.
3. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי המרפסות בתחום התכנית.
4. קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לדירות 105 מ"ר - תוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר ליחיד; לדירות מעל 105 מ"ר - תוספת מרפסת בשטח של 16 מ"ר ליחיד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות



תוכן זמין
מונה תדפסה 44

6.1

הוראות בניוי

הוראות אלה מתייחסות לכל תא שטח המיועד לבניה:

1. מרפסות:
 - א. לא תותר בניית מרפסות זיז במבני המגורים. המרפסות תהיינה בקונטור הבינוי המוצע.
 - ב. לא תותר בניית מרפסת בחזית קדמית לכיוון רחוב החוצבים.
 - ג. לא תותר בניית מרפסת בחריגה מקווי בניין.
2. מיזוג אויר:
 - א. בכל מבנה תשולב מרפסת שירות או נישה בקירות החיצוניים ובה ישולבו יחידות מיזוג האויר. לא תותר הנחת יחידות אלה מחוץ לקווי הבניין. הפתרון לאיסוף מי מזגנים ולהצנעת מזגנים מפוצלים יטופל לעת מתן היתר בניה.
 - ב. בכל מבנה תשולב מרפסת שירות או נישה בקירות החיצוניים ובה ישולבו יחידות מיזוג האויר. לא תותר הנחת יחידות אלה מחוץ לקווי הבניין.
 3. גודל דירות:
 - א. 25% מכלל יחיד לא יעלו בשטחן על 63 מ"ר, בתוספת שטח של מרחב דירתי מוגן.
 - ב. 50% מכלל יחיד לא יעלו בשטחן על 105 מ"ר כולל ממ"ד.



תוכן זמין
מונה תדפסה 44

6.2

עיצוב אדריכלי

הוראות אלה מתייחסות לכל תא שטח המיועד לבניה:

1. חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. יותרו שילובים של סוגי האבנים, כאשר במסגרות לחלונות ולפתחים, יותר עיבוד שונה להדגשת הפתח.
3. בכל מקרה, הסיתות התחתון יהיה הסיתות הגס ביותר.
4. בפתחים שיבנו בקירות אבן, לרבות בארקדות, לא ייבנו פתחים אופקיים כך שלא תעלה מידת הרוחב על הגובה.
5. המרחק בין פתחים בקיר אבן לא יקטן מ-30 ס"מ. עומק האבן בחשפי פתחים, במזווה במשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ.
6. קירות הפיתוח יבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת, אחידה ומלאה. שורות אופקיות בעיבוד טובזה או תלתיש משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
7. גובה מירבי לקירות הפיתוח יהיה 3.00 מ'. במקום בו יש צורך בקיר תמך העולה על 3.00 מ' יבנה קיר התמך עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.6 מ', עד לבסיס קיר התמך הנוסף.
8. בקומה האחרונה במבנים מעל 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, תיקבע נסיגה של 2.5 מטר לכיוון הרחוב, על פי נספח הבינוי - נספח מס' 1.
9. הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאים בדבר סוג האבן, גוון האבן, סיתות האבן, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי ואיטום המישקים וסוג עיבוד האבן סביב מזוזות הפתחים (חלונות, דלתות וכו').
10. בבניה גבוהה מעל 5 קומות יותר השימוש בחיפוי אבן במערכות תלייה יבשה וללא מילוי במישקים.
11. השימוש בטיח במישור החזיתות החיצוניות בבניינים אסור.
12. השימוש בכיחול מסמר אסור.
13. כל צנרת הבניינים לרבות מרזבים תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צנרת על הקירות



תוכן זמין
מונה תדפסה 44

<p>6.2</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>החיצוניים.</p> <p>14. שילוב חומרי בנייה אחרים:</p> <p>א. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, עץ ובטון אדריכלי בקירות החיצוניים של הבניין בכפוף למגבלות המצטברות להלן:</p> <p>ב. 60% משטח החזיתות של הבניין יבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p> <p>ג. בכל פתרון אדריכלי של שילוב מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בבניין השימוש באבן טבעית מרובעת ומסותתת יתחיל ממישור פני הקרקע ועד לגובה 3 קומות לפחות.</p> <p>ד. שטח חלונות הראווה במפלס הרחוב, המשמש למסחר, יהיה בנוסף למניין האחוזים שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בנייה אחרים.</p> <p>ה. חלונות ופתחים מהקומה שמעל הקומה המסחרית ואילך יחשבו במניין יתרת ה-40% שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בניה אחרים.</p> <p>ו. בהגדרת אלמנטים מיוחדים בבניין, ובחזיתות המסחריות, ניתן יהיה לאשר ציפוי של עד 50% משטח חזיתות הבניין בחומרי בנייה אחרים (לרבות מתכת וזכוכית, בטון אדריכלי, טרה קוטה) בכפוף להמלצת מהנדס הועדה.</p> <p>15. חזית חמישית- מפלס הגגות של המבנים המוצעים יעוצב כחזית חמישית. יותר שימוש במפלס הגג כגג ירוק ו/או מגוון.</p>
<p>6.3</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 2736/0 "חרת", ח"י י"פ: 4923 עמ' 4949 מיום: 26/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"י-1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י מגיש הבקשה להיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה במגרשים תהיה תת/על קרקעית כמפורט בנספח התנועה. תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית בלבד באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. משטחי חניה על קרקעיים ירוצפו באבנים משולבות המאפשרות לחלול מי גשם.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>5. חניונים במגרשים ציבוריים ומסחריים יכללו מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>6. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 2 - נספח תנועה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p>



<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>הבניה במגרשים תוצע על פי תקן בנייה ירוקה - תקן ישראלי 5281.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. גינון בשטח התכנית יעשה בצומח מקומי בלבד ובאדמה מקומית, ללא שימוש בצמחייה הידועה כצמחיה פולשנית.</p> <p>ב. מיקומם המדוייק של העצים יקבע בהתאם לנספח הפיתוח הנופי. ייבחרו עצים מקומיים בוגרים, רחבי צל, שאינם מלכלכים ויעשה שילוב בין עצים גבוהים ועצים נמוכים בעלי נוף רחב-סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכוח המניע העצים ינטעו במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ובמרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב נטיעת עצים נשירים תהיה בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.</p> <p>ג. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה, יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדוייק של העצים ייקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ד. גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. גודל הגומות במדרכה ברוחב 2.0-2.4 מ' יהיה 70/70 ס"מ, ובמדרכה ברוחב של יותר מ-2.4 מ' גודל הגומה יהיה 100/100 ס"מ. פרטי מסגרת ותיחום הגומה בהתאם להנחיית מהנדס הועדה.</p> <p>ה. העצים המסומנים בנספח העצים הבוגרים לשימור ייחשבו במניין העצים הנדרש בכל מגרש ומגרש.</p> <p>ו. באזורי בינוי הגובלים בשטחים הפתוחים הסמוכים, התאורה תהיה נמוכה ותפנה לכיוון השטח הבנוי בלבד.</p> <p>ז. ההיבטים הסביבתיים ייבחנו על ידי יועץ סביבתי מטעם הועדה המקומית.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית זו, לאישור מתכנת המחוז.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תותר מעבר קווים למים, ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי הנוף הפתוח, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ב. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי מים, ביוב וניקוז בתחום המגרשים לצורכי תפעול, תחזוקת הקווים ומתקנים, בהתאם לדרישת הגיחון.</p> <p>ג. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל תוואי קווי מים, ביוב וניקוז וכן נטיעת עצים.</p> <p>ד. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים, יבצעו במידת הצורך על פי החלטת הגיחון, העתקת תשתיות מים, ביוב וניקוז למקום שיקבע ע"י חברת הגיחון, על פי הוראות ומפרטי הגיחון.</p> <p>ה. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים, יתקנו כל נזק שיגרם למערכות המים, ביוב והניקוז, במהירות האפשרית ויהיו אחראים לכל נזק ישיר ועקיף שיגרם כתוצאה מפגיעה בתשתיות הנ"ל.</p> <p>ו. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p>	



תכנון זמין
מועד הפקה 44



תכנון זמין
מועד הפקה 44

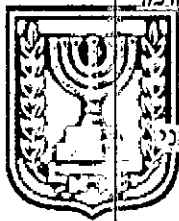


תכנון זמין
מועד הפקה 44

6.8	<p>ביוב</p>
	<p>ז. השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. ח. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז.</p>
6.9	<p>ניקוז</p>
	<p>מגרשים פרטיים</p> <p>1. מערכות מי הגשם המנקזות מי הגגות והמרפסות (צמ"גים) ינותבו למערכות תיעול נפרדות במגרשים. כל מי המרזבים ינוקזו אך ורק לקרקעות סופגות בחצרות הגנניות של המבנים. במגרשים בהם יוקם חניון תת קרקעי ששטחו כשטח המגרש (1005 בנוי בתת הקרקע) וללא אפשרות לקיים חובת חלחול על פי תמ"א 34, יוקם מיכל תת קרקעי בנפח של 20 מ"ק ובעומד מים של 1 מטר לצורך ויסות מי נגר עילי. המיכל יהיה עם יציאה גרביטציונית למוצא הניקוז הכללי.</p> <p>2. במגרשים בהם תפותח חניה תת קרקעית, יעובדו לפחות 33% (שליש) משטחי החצר בחומר מילוי גרנולרי, בעובי מילוי של 60 ס"מ לפחות. המילוי הגרנולרי מעל תקרת מרתף יונח מעל איטום כפול של התקרה. מי הנגר יפנו לאזורים אלו בהם תתבצע ספיגה של המים. חומר המצע יהיה עם נפח חללים של לא פחות מ-0.35 (יחס, ללא יחידות). בחלק התחתון של חומר המילוי יונחו צינורות ניקוז שרשוריים בקוטר 110 מ"מ אשר יקלטו את עודפי המים המחלחלים בחומר המילוי וינקזו את המים למוצא הניקוז.</p> <p>3. כל מרזבי מי הגשם (גגות בלבד) יתוכננו תוך שפיכה חופשית לקרקע גנית במגרש.</p> <p>4. חנות פרטיות בתחומי מגרשים יפותחו אך ורק עם חומרים "רגישים למים", הכוללים אבני ריצוף בעלות תכונות פרוזיות, מרווחים בין האבנים ומיתון שיפועים, הכל כדי לצמצם את אפקט עובי הנגר מהשטחים המפותחים.</p> <p>5. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז.</p> <p>מערכות ציבוריות:</p> <p>בתחום המערכות הציבוריות, בכפוף לתנאי השטח, מוצע יישומו של מרכיב מרכזי הכולל ניצול החלק הפנימי של השצ"פ לצורך מיתון מי נגר.</p> <p>קווי הניקוז שבחצרות הבתים בחלק הצפוני של המתחם - לרבות קווי המרזבים יתועלו לבריכת ויסות והשהייה שתפותח במסגרת השצ"פ המתחמי. בריכה זו סומנה בתשריט המצורף- נספח מס' 4- ניקוז. בריכת הויסות תקלוט לתוכה נפח מים של כ-40 מ"ק לכל היותר. לא תתקיים בריכת מים שעומקה מעל 30 ס"מ. מוצא הקמת בריכה אליפטית במסגרת השצ"פ אשר תתוכנן לקלוט את מי הנגר העודפים מקווי המרזבים. מוצא בריכת ויסות זו יהיה כ-30 ס"מ מתחת למפלס הכניסה, על מנת להבטיח ריקון מלא של הבריכה בתום האירוע. שטח האליפסה יהיה כ-20 מטר רדיוס אורך ו-10 מטר רדיוס קצר.</p>
6.10	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 34 ב' 4.</p>
6.11	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח העצים-</p>



תנ"מ זמ"י
מונה ת"פ ס"ה 44



תנ"מ זמ"י
מונה ת"פ ס"ה 44



תנ"מ זמ"י
מונה ת"פ ס"ה 44



תכנון זמין
דפוסה 44



תכנון זמין
דפוסה 44



תכנון זמין
דפוסה 44

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>נספח מס' 7.</p> <p>2. העצים המסומנים בנספח העצים- נספח מס' 7 לשימור, אסורה עקירתם או הפגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בנספח העצים- נספח מס' 7 לעקירה, ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות על פי סעיף 83 לחוק התכנון והבניה ולאישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בנספח העצים- נספח מס' 7 להעתקה, יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים- נספח מס' 7, בסימונים של "עץ / תנאי זמין" קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח במגרשים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.12	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, ובכפוף לגמישות של עד 1.5 מטר, הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב, בכפוף לגמישות של 1 קומה (תוספת או הפחתה); כל שינוי מעבר לכך ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבנין המירביים כמצוין בנספח הבינוי יהיו מחייבים וכל שינוי בהם ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. השימושים אשר נקבעו עבור מבני הציבור הינם מחייבים וכל שינוי שלהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שלביות הביצוע אשר נקבעה בתכנית הינה מחייבת וכל שינוי שלה ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. מספר המבנים המוצע בכול תא שטח לא יפחת מהמפורט בנספח הבינוי. סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. המרחק המינימלי בין בניינים נקבע על 8.0 מ'. הוראה זו הינה מחייבת וכל צמצום המרחק כפי שנקבע ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ח. גובה המעקה המירבי למרפסת יהיה 1.20 מטר מעבר לגובה זה לא יותרו קירות בהיקף המרפסת ולא יותר קירויה, כל סטיה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ט. כל שינוי או פגיעה בבורות הסיד המסומנים בתשריט ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות</p>

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הניקוז תוך הצגת פתרון למיתון מי נגר.
5. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התימרוך לכל תחום התכנית.
6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט (כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי) באישור מהנדס/ת הועדה ומהנדס/ת המועצה המקומית.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות בדבר העתקת קו מים בקוטר 36" העובר בשטח התכנית. הקו יועתק לתאי שטח מס' 600, 602, 603, 604 (המיועדים לשצ"פ) ו- 801,900-902 (המיועדים לדרך), בהתאם למסומן בנספח התשתיות. לא יבוצעו כל עבודות בנייה או פיתוח מעל קו המים הקיים, כל עוד לא הסתיימה הנחתו של קו המים החדש ויתקבל אישור מקורות כי ניתן לעבוד מעל הקו הישן.
8. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-20% מיח"ד בתחום התכנית יהיה רימזור שני הצמתים "המעוזים" ו"אבן וסיד" והרחבת קטע הדרך שביניהם (שד' החוצבים) לכביש דו מסלולי.
9. תנאי להיתר בניה של מעבר ל-50% מיח"ד בתכנית יהיה השלמת ביצוע דרך החוצבים מככר המועצה (במפגש של רח' העצמאות ושד' החוצבים) ועד לצומת אבן וסיד, על פי נספח התנועה.
10. תנאי להיתר לבניה למגרשי המגורים יהיה תיאום עם מחלקת תברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כבאות והצלה, מחלקת ביוב ומים ואישור מהנדס/ת המועצה או מי מטעמם/ה.
11. תנאי להיתר לבניה למגרשי המגורים יהיה ביצוע סקר גיאופיזיטי ואיסופם. הגיאופיזיטי שיאספו ישמשו לצורך שיקום נופי בתחום התכנית ובממשק שלה עם השטחים הפתוחים.
12. תנאי להיתר הבניה למגרשי המגורים יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
13. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע סקר היסטורי 1 phase באיזורים בהם התקיימה פעילות מחצבתית/תעשייתית, לפי האיזורים המוגדרים כמופרים במפת הרגישות הסביבתית בדו"ח הסביבתי - נספח מס' 10 (איור 59).



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

- ב. תנאים למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה:
1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס/ת הועדה המקומית או מי מטעמו/ה וקבלת אישורו/ה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה המקומית או מי מטעמו/ה: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מבקש היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, בתאום עם המועצה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בו מתוכנן חניון תת קרקעי יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לתא שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.17

תנאים למתן היתרי בניה

- הבניה לאישור מחלקת דרכים ותנועה. התכנון המפורט יכלול בין היתר, את הפרטים הבאים: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי ביצוע של הדרך, הכל בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה במועצה המקומית משרת ציון.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת הנגשה מלאה על פי התקנות הקיימות באותה עת.
 6. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון.
 7. מיזוג אויר:
 - תנאי להיתר בניה בבניינים בהם אין מיזוג אויר מרכזי יהיה תכנון פרט להצנעת מזגנים. לעת מתן היתר בניה יפורט הפתרון לאיסוף מי מזגנים.
 8. תנאי להיתר בניה לבנייני מגורים יהיה תכנון פרט למסתורי כביסה.
 9. בניה ירוקה:
 - תנאי להיתר בניה יהיה שילוב הוראות בדבר בניה ירוקה, בכפוף לתקנים וההנחיות שיהיו תקפים לעת מתן ההיתר.
 10. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הריסת הבניינים והגדרות בתחומו, המותחמים בקו צהוב בתשריט והמיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה.
 11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד מהנדס ביסוס.
 12. חשמל:
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום חדרי השנאים עם אדריכל חח"י ע"פ מפרט של חברת החשמל.
 - ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם.
 - ג. תנאי להיתר בניה וחפירה יהיה תאום ואישור בכתב מחח"י, מחוז י-ם, לפני כל פעילות פיתוח בשטח.
 13. מתקני גז:
 - תנאי להיתר בניה יהיה הצבת מתקני הגז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989) ותקן ישראלי ת"י 158. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מתקני הגז הנדרשים לאישור משרד העבודה ובמידת הצורך לאישור משרד התמי"ת ע"י מגיש הבקשה להיתר.
 14. אנטנות:
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בניין או קבוצת בניינים, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
 - ב. תנאי להיתר בניה יהיה התקנת מתקני התקשורת בבנין בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 - ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכללת מתקני התקשורת בהיתר, לרבות עיצובם וריכוזם במידת האפשר.
 15. מיקום מחנה הקבלן יקבע בעת מתן היתר בניה.
 16. עודפי עפר: תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנייה ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
 17. תנאי להיתר הבניה במגרשים 200,201 ו-205, יהיה ביצוע בניה אקוסטית לרעש הצפוי מרחוב החוצבים. במידת הצורך יותאמו אמצעי מיגון בהתאם.
 18. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 200-205 יהיה אישור תכנית פיתוח והוצאת היתר לשצ"פים.



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44 תדפסה



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44 תדפסה



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
44 תדפסה

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>19. תנאי להיתר בניה למגרש 500 יהיה הגשת מסמך סביבתי נלווה לבקשה להיתר בניה בדגש על אקוסטיקה, וכן אישור נספח פיתוח לשטח המגרש כולו על ידי מהנדס הוועדה המקומית. הגבהת מפלס 0.00 במגרש תותנה באי-חריגה מגובה הבינוי המקסימלי שנקבע לתא שטח זה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.18</p>
<p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p>6.19</p>
<p>אלמנטים בנויים במסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמיועדים להפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.21</p>
<p>1. אזור ההתארגנות ימוקם בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות. 2. הקבלן יסמן את קווי הדיקור בשטח ויעלה על גבי תכניות התארגנות הקבלן את סימון דרכי הגישה שהוא מבקש לעשות בהן שימוש ואזור למחנה הקבלן. 3. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים - כחלק מהיתר הבניה. אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. 4. מרווחי הרשת בגדר אתר ההתארגנות וגובהה יתוכננו כך שימנעו מעבר פסולת 'מתעופפת' (כגון קרעי שקיות ניילון) וכניסת חיות בר לאתר. 5. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד. 6. יש להרטיב את שטח אתר ההתארגנות וכיסוי משאיות על מנת למנוע את הפרחת האבק. כמו כן מומלץ להרטיב דרכי עפר. 7. מערומי פסולת בניין - יש להפריד את הפסולת ולפנותה לאתר/מפעל מיחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. טיפול בפסולת מוצקה - אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מיחזור/שריפה). 8. חזות - אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכ"י עם סיום פעולות הפיתוח. 9. עירוס עודפי עפר - יבוצע בתוך איזור הפיתוח. משך עירוס זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט. 10. אין לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש המיועד לבניה, למעט באתרי עירוס זמני אשר יגודרו ויתואמו מראש עם מהנדס המועצה. 11. מתקני שירותים זמניים - יחוברו לקו ביוב קיים (בתאום עם הרשות המקומית) או למיכל איסוף, או יעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים, ובלבד שלא יסולק ביוב לבורות</p>	





6.21	הוראות בזמן בניה
	<p>ספיגה, לנחלים או לערוצי ניקוז.</p> <p>12. הטיפול בעודפי העפר ייעשה בהתאם למסמך המדיניות לחומרי חפירה ומילוי, ולנוהל הטיפול בעודפי עפר אשר פורסמו ע"י משרד הפנים ב-2011.</p> <p>13. לא תותר כל פגיעה, נגיעה או שימוש במדרונות החורש מדרום וממזרח לקו הכחול של התכנית.</p> <p>14. יזם התכנית ישקם את השטחים שנפגעו מחוץ לגבולות המגרש, במהלך הבניה והסלילה כולל: חיפוי באדמת גן מאושרת בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיה. היזם יהיה אחראי לשיקום הנופי עד לקליטה מלאה, או שנתיים לפחות מיום השתילה.</p> <p>15. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>16. לא תאושר חסימה של דרכי טיול, ברגל, אופניים ורכב המצויים במקום. במידה שנדרשת חסימת צירי מטיילים יתוכנן ויבוצע גידור ושילוט הכוונה למטיילים, כולל מפה המתארת את הצירים החלופיים. התכנון יאושר על ידי מהנדס המועצה וילווה באישורים מהגורמים המתאימים.</p>



6.22	בטחון ובטיחות
	<p>א. גובה התכנית לא יעלה על 57 מ' מעל פני השטח.</p> <p>ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועל בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה - במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המאושר לטובת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה - הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות בפקס ווידוא קבלת ההודעה, כשבועיים לפני הקמת התכנית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה - נדרשת בקשה להתייחסות נפרדת ואישור משרד הבטחון לתשתיות ותומכות כגון מים, חשמל וכד'.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה - אישור רשות התעופה האזרחית לתכנית.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביטול הגישה למתחם ה"חברה הכלכלית" המצוי מחוץ לשטחי התכנית	גמר ביצוע כביש מס' 1, הכביש הפנימי הראשי בתכנית.
2	תנאי להיתר בניה ראשון	הסדרת צומת רחוב היצירה לפי תכנית הסדרת תנועה שתאושר על ידי רשות התמרור המוסמכת.
3	תנאי להיתר בניה של מעבר ל-20% מיחידות הדיוור בתכנית	רימזור צומת המעוזים וצומת אבן וסיד והרחבת קטע הדרך שבניהם (שד' החוצבים) לכביש דו מסלולי לפי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי רשות התמרור המוסמכת.
4	תנאי להיתר בניה של מעבר ל-50% מיחידות	השלמת ביצוע דרך החוצבים מכיכר המועצה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הדיוור בתכנית	(מפגש רח' העצמאות ושד' החוצבים) ועד לצומת אבן וסיד על פי נספח התנועה, ובהתאם לנספח הבינוי.
5	תנאי לחיבור יציאה דרומית	הסדרת צומת אבן וסיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.
ביצוע התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה. לענין זה יראה כתחילת ביצועה של התכנית, ביצוע בפועל של 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

8. חתימות

<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון הפוסט-מבית. חתימתו הינה לגרבי תכנון כלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות או כל בעל עיני אחר בסטטוס התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים. ואין חתימתנו זו באה במקום חסמת כל בעל זכות בשטח. חתימתנו היא כל רשות מוסמכת לפי כל חוק ועל כל בעל זכות למעט הסר ספק מוצדק. חתימתנו נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגין השטח הכולל בתל-אביב לחתימתנו על התכנית הקבוצתית.</p> <p>26-07-2014 תאריך:</p> <p>הנראה בסיום הסכם כאמור הוא זכויות לבטל בנזק אחרת על מי שרכש מאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור. כל דיון שכר חתימתנו ניהולת דבר זה מנוגדת מבט התכנית.</p> <p>ענת ישראל - ס/מתכנתת</p> <p>רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי גבושלים</p>	<p>שם: רשות מקרקעי ישראל</p> <p>סוג: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	מגיש התכנית
	<p>שם: רשות מקרקעי ישראל</p> <p>סוג: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	יזם
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>שם: בבעלות רשות מקומית</p> <p>סוג: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית מבשרת ציון 500210158</p>	בעל עניין בקרקע
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>שם: בעלים</p> <p>סוג: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	בעל עניין בקרקע
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>שם: עורך ראשי</p> <p>סוג: שם ומספר תאגיד: גלרטר לוסיאן 4679856</p>	עורך התכנית

