

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0390674

מבשרת ציון - מורדות מערביים

ירושלים

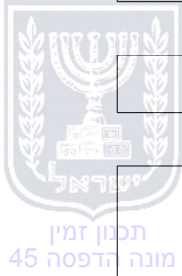
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצויה בתחום מועצה מקומית מבשרת ציון, מדרום לקסטל ומצפון מערב לשדי החוצבים. שטח התכנית הינו כ-135 דונם.

תחום התכנית חל על אזור מלאכה קיים. מטרת התכנית הינה הסבת השימושים הקיימים לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. הוספת שטחים למבני ציבור, מתקנים הנדסיים והנגשה של שצ"פ אקסטנסיבי בראש הכיפה המצויה מצפון לתחום הבינוי המוצע.

בהתאם לכך, התכנית מציעה תוספת של 225 יח"ד וכ-50,000 מ"ר מירבי של שטחי תעסוקה ומסחר מעבר למצב המאושר בה כיום, ובסך הכל 233 יח"ד בהיקף של 30,070 מ"ר מירבי (עיקרי ושירות מעל כניסה קובעת, לא כולל שטחי חניה מעל מפלס הרחוב), מתוכם 20% יח"ד קטנות, ו-60,060 מ"ר תעסוקה ומסחר מירבי (עיקרי ושירות מעל כניסה קובעת, לא כולל שטחי חניה) למסחר ותעסוקה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבשרת ציון - מורדות מערביים
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	152-0390674
-------------	-------------

שטח התכנית	135.057 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 213496

קואורדינאטה Y 633221

1.5.2 תיאור מקום

במבשרת ציון, בתחום שבין רחובות החוצבים, המשלט, מעלה הקסטל וראשונים
כשרחוב קיבוץ גלויות כלול בתחום התכנית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבשרת ציון	המשלט		
מבשרת ציון	הראשונים		
מבשרת ציון	מעלה הקסטל		
מבשרת ציון	קבוץ גלויות		
מבשרת ציון	שד החוצבים		

מעוז ציון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29955	מוסדר	חלק		23
29956	מוסדר	חלק	10	6, 9
30462	מוסדר	חלק		17, 29
30465	מוסדר	חלק		19
30466	מוסדר	חלק	34, 37	21
30467	מוסדר	חלק	13-19, 25	20, 22
30468	מוסדר	חלק		20, 29
30470	מוסדר	חלק	4	1

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ מק/ 204	החלפה		4644		17/05/1998
מי/ 250	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 250 בתחום תכנית זו בלבד.	2499	6	28/12/1978
מי/ 360 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 360 / ב בתחום תכנית זו בלבד.	2958	2863	07/09/1983
מי/ 471	החלפה		2823	2083	10/06/1982
מי/ 326	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 326 בתחום תכנית זו בלבד.	2619	1424	13/04/1980
מי/ 329	החלפה		2474	68	29/10/1978
מי/ 340 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 340 / ב בתחום תכנית זו בלבד.	2660	73	24/09/1980
מי/ 340 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 340 / ג בתחום תכנית זו בלבד.	2660	73	24/09/1980

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	24/06/2018	ארי כהן	25/06/2018	נספח בינוי ופיתוח. נספח זה מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות ומספר המבנים המינימלי למגרש	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	24/11/2016	ברני גטניו	24/11/2016	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/06/2018	מתיתיהו סין-קרונה	26/06/2018	נספח כבישים ותנועה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	21/08/2017	שמואל בדולח	21/08/2017	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	03/07/2017	שמואל בדולח	04/07/2017	פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	21/08/2017	שמואל בדולח	21/08/2017	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		9	04/07/2017	שמואל בדולח	04/07/2017	פרשה טכנית לניקוז וניהול מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	15/06/2017	ארי כהן	15/06/2017	נספח עצים	לא
דו"ח סביבה	מנחה		54	26/06/2017	רון לשם	26/06/2017	חוות דעת סביבתית	לא
סקר איכות קרקעות	רקע		82	26/06/2017	רון לשם	26/06/2017	סקר קרקע היסטורי	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בניין שערי העיר, קומה 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
חוכר	חוכרים שונים	חוכרים שונים		חוכרים שונים	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ. מליס, נ. מלצר, א. כהן אדריכלים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מתיתיהו סין-קרונה	115453	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	ram_ta@ram-eng.net
מהנדס מים/ביוב/נ יקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל (1)	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
יועץ סביבתי, ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	36	02-6427684	02-6427103	Shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com

(1) כתובת: בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מונח	הגדרת מונח
מגרש	"מגרש" כמופיע בתכנית זו, מתייחס הן למגרש המורכב מתא-שטח בודד והן למגרש המורכב ממספר תאי-שטח ומספר המגרש ייגזר ממספר תא-השטח, בהתאם למופיע בהערות לטבלה מס' 5 להוראות תכנית זו

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור הכולל 233 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים ומערך שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה ושכונות סמוכות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע, מיעודי: שטח שירותים קהילתיים, שטח אזור מלאכה, שטח אזור חציבה, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, שביל, ומגורים 5 ליעודי: מגורים, מסחר ותעסוקה, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, וחניון
- קביעת שטחי בניה למגורים ולחזית מסחרית
- קביעת מספר יח"ד
- קביעת שטחי בניה למסחר ותעסוקה, למתקנים הנדסיים וכן שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור
- קביעת קווי בניין והוראות למגרשים המיועדים לבניה
- קביעת תנאים למתן היתר בניה
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
- קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור
- קביעת הנחיות סביבתיות ושלביות פינוי למפגעים סביבתיים קיימים בתחום התכנית
- קביעת הוראות למבנים להריסה
- קביעת הוראות בדבר מתקן הנדסי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820 - 823

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	837 - 830
חניון	871, 870
ככר עירונית	670
מבנים ומוסדות ציבור	406 - 400
מגורים	4 - 1
מסחר ותעסוקה	50A, 51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 54A, 54B, 54C, 55A, 55B, 55C, 55D, 56A, 57A, 57B, 58A, 58B, 58C, 59A, 59B, 60, 61A, 61B, 61C, 62A, 62B, 62C, 63A, 63B
מתקנים הנדסיים	281, 280
שטח ציבורי פתוח	679 - 677, 674, 673, 671, 650
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	676
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	282

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	679
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	822
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	834, 833
גבול מגבלות בניה	מגורים	1
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	57A, 57B, 61A, 61B, 62A
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	823 - 820
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	837
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	670
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך / מסילה לביטול	מגורים	4, 1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 54A, 54B, 54C, 55A, 55B, 55C, 55D, 56A, 57B, 58A, 58C, 59B, 60, 61A, 61B, 61C, 63A, 63B
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	280
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	674, 673, 671
זיקת הנאה	דרך מאושרת	822, 820
זיקת הנאה	דרך מוצעת	835
זיקת הנאה	ככר עירונית	670
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	403
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	57B, 58B, 59B, 60, 63A, 63B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	673, 650
חזית מסחרית	מגורים	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
להריסה	שטח ציבורי פתוח	678, 650
מבנה להריסה	דרך מאושרת	822 - 820
מבנה להריסה	דרך מוצעת	833, 830
מבנה להריסה	ככר עירונית	670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 402
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	50A, 51A, 51B, 52A, 53A, 53B, 54A, 54B, 54C, 55A, 55B, 55C, 55D, 56A, 57A, 58A, 58C, 59A, 59B, 60, 61A, 61C, 62A, 62C, 63A, 63B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	673, 650
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	282
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	833
מבנה להריסה 2	מגורים	4, 3, 1
מבנה להריסה 2	מסחר ותעסוקה	61A, 61C
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	650

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חציבה	4,575	3.39
אזור מלאכה	24,779	18.38
דרך מאושרת	41,420	30.73
מבנים ומוסדות ציבור	5,894	4.37
מגורים 5	2,142	1.59
שביל	187	0.14
שטח ציבורי פתוח	55,797	41.39
סה"כ	134,794	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	33,774.47	25.05
דרך מוצעת	11,261.04	8.35
חניון	1,060.46	0.79
ככר עירונית	2,763.91	2.05
מבנים ומוסדות ציבור	11,559.71	8.57
מגורים	15,455.47	11.46
מסחר ותעסוקה	33,091.36	24.55
מתקנים הנדסיים	327.8	0.24
שטח ציבורי פתוח	19,881.22	14.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,971.01	2.95
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,661.89	1.23
סה"כ	134,808.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר בחזית מסחרית ג. חדר שנאים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי מחייב לעניין כמות המבנים המינימלי במגרש 2. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך מגרש לא יפחת מ 8.0 מ' 3. החניה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה 4. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה, הצבת ארונות תקשורת, שעוני מים וכיו"ב, העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד 5. שינוי במספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת אינו מהווה שינוי להוראות התכנית. תוספת קומות חניה תת קרקעיות אינן מהוות שינוי להוראות התכנית ובלבד שישמשו לשטחי שירות לחניה בלבד 6. מבני המגורים יכללו 2 כניסות למבני המגורים, כניסה אחת הפונה אל מפלס הרחוב הקדמי וכניסה נוספת הפונה אל הרחוב או השצ"פ שמאחור, כך שתתאפשר גישה ממבנה המגורים אל הרחובות במפלסים השונים ו/או אל השטח הציבורי הפתוח שמאחור 7. חצר קדמית- השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים ויפותח במפלס הרחוב. שטח החצר המשותפת, כאמור, לא יפחת מ 70% מהשטח שבין גבול המגרש וחזית הבניין הקדמית. 8. הוראה זו הנה מחייבת, וכל צמצום מהשטח הציבורי יהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית. על השטח שייקבע כחצר משותפת, כאמור, תירשם הערת אזהרה ברישום בטאבו 9. בכל האמור למגרש 4, יהווה השטח שבין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי שטח לגביו תיקבע זיקת הנאה לכלל הציבור, ותירשם על כך הערת אזהרה ברישום הטאבו 9. מפלס הכניסה לבניין (מפלס ה-0.00+), בכל בנין לא יעלה על 50 ס"מ מהמדרכה הסמוכה. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת 10. דירות קטנות- 20% מכלל הדירות יהיו בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר, ובנוסף ממ"ד ע"פ התקנות 11. בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה שבסעיף 5 להלן, מותר יהיה להוסיף עד 15 מ"ר ליח"ד עבור שטח מקורה במרפסת. לא ניתן יהיה להשתמש בשטחים אלו לצורך סגירת מרפסת או להמיר שטחים אלו לשימושים אחרים בבניין. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת
ב	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית 1. בחזית מסחרית יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים ורעשים מחוץ לגבולות המבנה, כגון: מסחר קמעונאי, הסעדה, שימושי משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים וכיוצא באלה בלבד 2. שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב. חזית המסחר תפותח כהמשך ישיר למדרכה

4.1

מגורים

הציבורית, וזאת באמצעות שמירה על רציפות המפלסים והמשכיות הפיתוח. חזית המסחר תבנה כך שתשמר אפשרות פתיחה לקיר החזית הפונה אל הרחוב באורך של לפחות 60% מאורך חזית המבנה הקדמית

3. תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה

ככל שתתוכנן ארקדה (מעבר מקורה) בחזית המבנה, הארקדה תהווה לפחות 80% מאורך חזית המבנה הקדמית, עומקה לא יפחת מ-3 מ' וגובהה יהיה בין 5 ל-7 מ' גובה, ממפלס המדרכה

ג

חניה

1. כל שטחי החנייה יהיו תת-קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין

2. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה

3. תותר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים ותיירשם זיקת הנאה הדדית במסגרת רישום בית משותף

4. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל תא שטח

4.2

מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

א. משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים

ב. מפעלי היי-טק

ג. מסחר קמעונאי שאינו מזהם ו/או מרעיש

ד. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה

ה. מפעלים אחרים ומתקנים לוגיסטיים, שהוכח באמצעות חוו"ד סביבתית שאינם מהווים מטרד סביבתי או מגבלה על סביבתם, לרבות בהיבטי חומרים מסוכנים, זיהום ורעש

ו. חדרי שנאים, מחסנים, חנייה תת קרקעית ועילית ואזור שירות פריקה וטעינה.

ז. בתא שטח 57A יותר שימוש לתחנת דלק

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. במידה וייבנו מספר בניינים בתוך מגרש, המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 8.0 מ'

2. החניה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה

3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה, הצבת ארונות תקשורת, שעוני מים וכיוב'. העברת קווי ביוב תותר בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד

4. תוספת קומות חניה תת קרקעיות אינן מהוות שינוי להוראות התכנית ובלבד שישמשו לשטחי שירות לחניה בלבד

5. שימושים מסחריים ימוקמו במפלס הרחוב. חזית המסחר תפותח כהמשך ישיר למדרכה הציבורית, וזאת באמצעות שמירה על רציפות המפלסים והמשכיות הפיתוח

6. תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה, כשהחזית הפונה לשדרות החוצבים תתוכנן כחזית מסחרית פעילה

ככל שתתוכנן ארקדה (מעבר מקורה) בחזית המבנה, הארקדה תהווה לפחות 80% מאורך החזית המבנה הקדמית, עומקה לא יפחת מ-3 מ' וגובהה יהיה בין 5 ל-7 מ' גובה, ממפלס המדרכה

7. כל המבנים לאורך רחוב החוצבים יתוכננו כך שהכניסה הראשית להולכי רגל תהיה מרחוב החוצבים. לא תותר הקמת חזית אטומה הפונה אל הרחוב ללא פתחים גדולים ו/או חלונות ראווה

4.2

מסחר ותעסוקה

גדולים בחזית המסחרית

8. קומה מסחרית יכולה להיות עד 2 קומות למסחר ובלבד שמערכת המדרגות הינה פרטית לאותה יחידה. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

9. יותר שימושי מסחר בתת הקרקע ויותר ניווד שטחים מעל הקרקע אל תת-הקרקע למטרה זו, לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל לקרקע. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

10. תותר הוספת כניסה נוספת הפונה אל גבול המגרש האחורי לכלל המגרשים ביעוד זה.

11. לתאי השטח A56 ו A63 יש שתי אפשרויות למימוש הזכויות מכוח תכנית זו :

א. איחוד תאי השטח יחד עם תא B63 כמוצע במסמכי התכנית.

ב. פיתוח של כל תא שטח בנפרד בהתאם לזכויות הבנייה אשר יותאמו לאפשרויות הבינוי בהתאם לגודל המגרש המקורי ובהתאמה לעקרונות התכנון של התכנית. היקף מימוש הזכויות ייבחן תכנונית בשים לב לגודל המגרש והבינוי הקיים עליו ואפשרות מימוש תוספת הבינוי בהתאם להוראות התכנית. ייתכן כי לא יתאפשר לנצל את מלוא זכויות הבניה למגרש מכוח תכנית זו.

12. תחנת הדלק הפעילה במגרש 57A תוכל להרחיב פעילות כל עוד אין פגיעה חדשה/ נוספת במגרשים הסמוכים ובכפוף להוראות תמ"א 18.

לעת ביצוע הדרך העילית (תאי שטח 822, 834, 833) תתאפשר כניסה לתא שטח 57A לצורך עבודות סלילת הכביש וביצוע קירות תמך. עבודות אלו יתואמו ויתבצעו באופן שלא יפגע בפעילות השוטפת של תחנת הדלק.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

במגרשים הכוללים מספר תאי שטח (המסומנים בתשריט באותיות A,B,C ו/או D), תנאי למתן היתר בנייה לשם מימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בנייה על המגרש כולו (על כל תאי השטח הכלולים בו), בהתאם לפירוט בהערות לטבלת זכויות והוראות הבנייה (טבלה 5) ובתכנון חניות בתת הקרקע כפי שנקבע בתכנית.

תנאי זה, לא ימנע מתאי שטח אשר מתקיים בהם שימוש ובינוי בהיתר ועל פי ייעוד מתכנית מאושרת קודמת, להמשיך ולפעול ואף להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית המאושרת האחרונה הקודמת לתכנית זו, התקפה על מגרש זה בכפוף למפורט בהוראות המעבר בסעיף 6.14

שינוי הייעוד של תא שטח B63 מדרך למסחר ותעסוקה יותנה ביצירת יחידה תכנונית אחת בין תאי השטח A56 ו A63, B63. ובמידה ולא יאוחד המגרש יישאר תא שטח זה ביעוד המאושר, היינו, דרך.

4.3

מתקנים הנדסיים

4.3.1 שימושים

א. תא שטח 280 ישמש לחדר שנאים

ב. תא שטח 281 ישמש למבנה מגופים, מקטין לחץ ואחסנה, ולצורך הפעלת בריכת המים

4.3.2 הוראות

4.3	מתקנים הנדסיים
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חדר השנאים ייבנה ויתוחזק בהתאם להנחיות ולפרטי חברת החשמל 2. בתא שטח 281, יינתן על גג המבנה מעבר חופשי לציבור, באופן שישתלב עם מפלסי הפיתוח הסמוך ובאישור משרד הבריאות. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ושילוב המבנה בפיתוח תא שטח 677 הסמוך
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים א. מבני חינוך: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ב. מבני ציבור המשמשים לתרבות, ספורט, בריאות, דת קהילה ורווחה ג. מסחר כגון: בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, ומסחר קמעונאי אחר שאינו מזהם ו/או מרעיש ד. דיור בר השגה להשכרה ה. שטחי חניה ציבורית ו. כיבוי אש, משטרה, חירום והצלה ז. מעבר תשתיות וחדרי שנאים ח. אחסנה ללא חומרים מסוכנים
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר שילוב מספר שימושים בתוך תא-שטח אחד 2. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים 3. הוועדה המקומית תהא רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו 4. יותר שילוב שימוש מסחרי המוגבל עד לשטח של 20% מכלל זכויות הבניה למגרש 5. ככל שישולבו שימושים מסחריים במבנים ומוסדות ציבור, שימושים אלו יבנו כחלק ממכלול בינוי אחד עם מבני ומוסדות הציבור, ויעמדו בהנחיות המפורטות לעיל בהוראות הבינוי המופיעות בסעיף 4.2.2 6. בתא שטח 403 תותר הקמת מחסן לשימוש המועצה המקומית. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים
ב	זיקת הנאה על מגרש 403 להותיר מעבר ראוי לרכב ברוחב מינימלי של 6 מ' ע"פ סימון זיקת ההנאה כמופיע בתשריט.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים א. נטיעות, גינון ב. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אפניים. ג. ספסלי גן ושולחנות גן. ד. מתקני משחק ומתקני ספורט. ה. בית ספר, גני ילדים, מעונות יום



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	ו. מבני ציבור המשמשים לתרבות, ספורט, בריאות, דת קהילה ורווחה ז. מרכזים לחלוקת דואר ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב. ט. שירותים ציבורים י. מסחר כגון: בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, ומסחר קמעונאי אחר שאינו מזהם ו/או מרעיש
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסדות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד 2. יותר שילוב מספר שימושים בתוך תא-שטח אחד 3. תנאי להוצאת היתר בנייה לצורך מבנה או מוסד ציבור יהיה הגשת תשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית 4. עד להוצאת היתר בניה יש לפתח את תא שטח 676 כשטח ציבורי פתוח 5. יותר שילוב שימוש מסחרי המוגבל עד לשטח של 20% מכלל זכויות הבניה למגרש 6. ככל שישולבו שימושים מסחריים במבנים ומוסדות ציבור, שימושים אלו יבנו כחלק ממכלול בינוי אחד עם מבני ומוסדות הציבור, ויעמדו בהנחיות המפורטות לעיל בהוראות הבינוי המופיעות בסעיף 4.2.2
4.6	ככר עירונית
4.6.1	שימושים
	א. רחבה עירונית, מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים ב. ספסלי גן ושולחנות גן ג. נטיעות, גינות ד. מרכזים לחלוקת דואר ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ו. מתקן שאיבה זמני לביוב ז. שירותים ציבורים ח. פרגודים לעסקי הסעדה בהיקפים מצומצמים ובצמידות דופן לחזית המסחר בתאי שטח A55, B55, A56, B63, A63 בלבד
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסדות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד 2. הפיתוח יעשה תוך הפרדה מפלסית בין מפלס הדרך למפלס רחבה עליונה השומר על גישה נאותה למפלסי הכניסה הקובעת המצויים לאורך שצ"פ זה, בהתאם לנספח בינוי ופיתוח
ב	ביוב, ניקוז, מים, תברואה במגרש 670 תותר הקמת מתקן שאיבה זמני לביוב לטובת מגרשים 4, 53, 54 ו-55, מתקן זה יוקם ככל שלא יוכל להינתן פתרון גרביטציוני אחר, והקמתו תהייה מותנית באישור תאגיד המים ומשרד הבריאות, ככל שהפתרון הגרביטציוני הקבוע יבוצע, יבוטל שימוש זמני זה
4.7	שטח ציבורי פתוח



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון ב. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אפניים ג. ספסלי גן ושולחנות גן ד. מתקני משחק ומתקני ספורט ה. מרכזים לחלוקת דואר ו. מתקן מקורות ז. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל דרך ביוב ח. שירותים ציבוריים
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד 2. תא שטח 650 יפותח באופן אקסטנסיבי, יש לשמר ככל הניתן המאפיינים הטבעיים של תא השטח כגון מסלע וצמחיה מקוריים, ויותר בו פיתוח שבילים ומעברים כולל דרך גישה לבריכת המים 3. בתאי שטח 671, 673, 677-679 תפותח מערכת שבילים, כך שתהווה חלק ממערכת הקישוריות של השכונה המוצעת בתכנית זו 4. שתילת עצים בתא שטח 650 תותר בתנאי שישמר מרחק של 4 מ' לכל הפחות ממבנה בריכת המים הנמצא בתא שטח 282 5. במגרש 677, יישמר המקטע הקדמי לחזית מגרש 281, כרחבה המאפשרת גישה אל מגרש 281 ולא יוצבו בה מכשולים העלולים להפריע לגישה כגון ספסלים או נטיעת עצים
ב	תשתיות סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו בתא שטח 679 תותר הקמת מתקנים נלווים לחברת מקורות והגיוחן
ג	תשתיות 1. בתחום תא שטח 650 תותר הקמת חצר חיבור צרכן של מקורות 2. בתחום תאי שטח 677 ו-679 תותר הנחת קו מקורות
4.8	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	א. בריכת מים ב. מצפור ושימושים ציבוריים נוספים בכפוף לאישור משרד הבריאות
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מבנה בריכת מים יתוכנן כך שיהיה קבור ככל הניתן, לא תאושר בניית מתקנים הנדסיים מעל לקו גובה +793.5 2. גדרות המתקן ישולבו ככל הניתן במרקם הנופי ובפיתוח הכיפה. ככל הניתן יש לבצע את הגידור הנדרש בעזרת מדרגות קרקע (טראסות) 3. עד למימוש כלל זכויות הבנייה במגרש, יותר השטח שאינו משמש לטובת בריכת המים כשטח



4.8	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	פתוח לציבור והגישה אליו תהיה חופשית 4. לא תותר שתילת עצים במרחק של עד 4 מ' לכל הפחות ממבנה בריכת המים 5. הבריכה לאגירת מים והשטח המגודר סביבה לא ישמשו לכל מטרה זולת אספקת מים, אלא באישור משרד הבריאות 6. הבריכה תיבנה באופן שיאפשר שימושים נוספים, כגון נקודת תצפית על גג בריכת המים, במידה וייתכן אישור משרד הבריאות כאמור



4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. גינון ג. מעבר מערכות קווי תת קרקעיות ד. שבילים להולכי רגל ולתנועת רוכבי אופניים ה. מתקני מחזור
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך. 2. יש להתקין מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.
ב	סביבה ונוף אפיון מדרכות- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי הליכה ומדרכות. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהמדרכה



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. גינון ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיות ד. שבילים להולכי רגל ולתנועת רוכבי אופניים ה. מתקני מחזור
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך. 2. יש להתקין מקומות חניה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.

4.10	דרך מוצעת
ב	סביבה ונוף אפיון מדרכות- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי הליכה ומדרכות. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהמדרכה
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	א. חניון ציבורי ב. גינון ג. מתקני מחזור
4.11.2	הוראות
א	ניהול מי נגר ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון מפורט של שטחים אלו יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	1	3879	5800	7570	0	0	345	45	58	8	0	4	5	4	2
מגורים	מגורים	2	3988	5800	7230	0	0	330	45	58	8	0	4	4	4	2
מגורים	מגורים	3	4888	8100	9910	0	0	370	45	87	8	0	4	4	4	4
מגורים	מגורים	4	2729	3000	1050	0	2330	234	55	30	7	3	4	4	4	4
מגורים	מסחר	4	2729	1410	100	0	1610	114	55		7	3	4	4	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	50A	1196	1600	230	0	2000	3830	45		4	2	5	5	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	51A	1020	1600	230	0	2030	3860	45		4	2	5	5	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	51B	342													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	52A	1481	1680	230	0	2110	4020	45		4	2	5	5	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	53A	699	2850	290	0	3540	6680	50		5	3	5	4	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	53B	937													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54A	1103	3040	300	0	3800	7140	50		5	4	5	5	4	2
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54B	512													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54C	41													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55A	1672	7240	5080	0	4180	16500	50		8	3	5	5	4	0
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55B	563													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55C	1280													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55D	8													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	56A	1793	8320	5830	0	4750	18900	50		8	3	20	5	4	0
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	63A	1874													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	63B	933													
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	57A	5520	10800	12250	0	600	23650	55		7	1	5	5	4	2

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלגות	מפלגות	מפלגות	מפלגות		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								מפלגות	מפלגות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
0	0	0	0	1	3		80	250	1320	260	0	210	850	531	406	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	2	5		45	250	9920	1980	0	1590	6350	3979	676	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	1		100	100	170	0	0	0	170	172	280	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	2		100	200	300	0	0	0	300	156	281	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	1		75	75	1200	0	0	0	1200	1664	282	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	1		1	1	25	0	0	0	25	2776	670	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

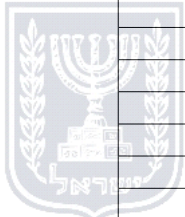


תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
מגורים	מגורים	1	5220
מגורים	מגורים	2	4870
מגורים	מגורים	3	6380
מגורים	מגורים	4	1920
מגורים	מסחר	4	1610
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	50A	1830
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	51A	1830
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	51B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	52A	1920
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	53A	3260
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	53B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54A	3470
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	54C	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55A	8270
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55C	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	55D	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	56A	9520
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	63A	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	63B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	57A	11120
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	57B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	58A	3930
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	58B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	58C	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	59A	3670
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	59B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	60	2920
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	61A	4280
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	61B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	61C	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	62A	3720
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	62B	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	62C	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	405	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	406	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	676	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	280	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	281	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	282	
ככר עירונית	שטח ציבורי פתוח	670	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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:

א-חוזי התכנית המצוינים בתכנית זו מציינים את תכנית הבינוי מעל למפלס כניסה קובעת, מלבד הבינוי הנדרש לשימוש חנייה סך כל הבינוי במגרש, כולל הבינוי המיועד לשימוש חנייה, לא יהיה מעבר ל-80% משטח המגרש הכולל, אלא אם בטבלה זו ניתנו למגרש אחוזי תכנית גבוהים מכך ש-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי השרות כוללים את שטחי המרחבים המוגנים ביעוד קרקע מגורים תותר בנית מרפסות של עד 15 מ"ר לכל יחיד בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה ש-שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד נ-ניתן להגדיל או להפחית שטחי חניה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. תותר הוספת שטחים לחניה תת קרקעית בלבד ש-שטחי החניה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

-מגרש 51 כולל שני תאי שטח (A-B). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 51A מתייחסים למגרש 51 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)
-מגרש 53 כולל שני תאי שטח (A-B). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 53A מתייחסים למגרש 53 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)
-מגרש 54 כולל שלושה תאי שטח (A-C). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 54A מתייחסים למגרש 54 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)
-מגרש 55 כולל ארבעה תאי שטח (A-D). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 55A מתייחסים למגרש 55 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)
-מגרש 56 כולל שלושה תאי שטח (56A, 63A ו-63B). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 56A מתייחסים למגרש 56 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח).
במידה ותא שטח 56A ימומש כיחידה תכנונית נפרדת היקף זכויות הבניה יעמוד על 280% מירבי.
במידה ותא שטח 63A ימומש כיחידה תכנונית נפרדת היקף זכויות הבניה יעמוד על 264% מירבי.
-מגרש 57 כולל שני תאי שטח (A-B). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 57A מתייחסים למגרש 57 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכוללים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)

-מגרש 58 כולל שלושה תאי שטח (A-C). זכויות הבנייה, התכנית, מספר הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 58A מתייחסים למגרש 58 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)

-מגרש 59 כולל שני תאי שטח (A-B). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 59A מתייחסים למגרש 59 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)

-מגרש 61 כולל שלושה תאי שטח (A-C). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 61A מתייחסים למגרש 61 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו (לכל תאי השטח)

-מגרש 62 כולל שלושה תאי שטח (A-C). זכויות הבנייה, התכנית, מס' הקומות המותר וקווי הבניין המצוינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח 62A מתייחסים למגרש 62 כולו, ותנאי למתן היתר בנייה למימוש הזכויות מכוח תכנית זו, יהא הפיכת כל תאי השטח הכלולים במגרש ליחידה תכנונית אחת והגשת בקשה להיתר בניה על המגרש כולו



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים למתן היתר בניה ראשון למגרשי המגורים בשטח התכנית:

1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרשי המגורים בשטח התכנית בקנה מידה 1: 500 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
 - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית
 - הריסת הבינוי הקיים בתא-השטח ובזכות הדרך הגובלת בתא-השטח ע"פ סימוני ההריסה המופיעים בתשריט
 - תוואי ומפלסי פיתוח לדרכים
 - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש
 - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש
 - קביעת פרטים אופייניים מחייבים
 - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים
 - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 - הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית
2. תאום התכנית עם חברת החשמל
3. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל הזכויות במקרקעין
4. למעט למגרשים 57-60, ו-400-406, תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מכח תכנית זו, יהיה העתקת קו מקורות הקיים בתחום התכנית - קו מים 36"

ב. תנאי להוצאת היתר חפירה ו/או היתר בניה ותחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור וזאת בקוטר היקפי של 3 מ' לכל הפחות. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור/אתר עתיקות, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות החוק כי העץ/האתר לא ייזקק

ג. תנאי למתן היתר בניה למימוש זכויות מכוח תכנית זו יהא הריסת כל חריגות הבניה המצויות בתחום המגרש

ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:

1. הריסת כל חריגות הבניה המצויות בתחום המגרש.
2. תיאום עם מחלקת מהנדס העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית
3. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק לסביבה
4. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה. במידה ובמהלך העבודות נגרם רעש בלתי סביר, מהנדס העיר יורשה לדרוש אמצעים טכנולוגיים או תפעוליים לצורך הפחתת רעש
5. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא צירוף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 100

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

בהתאמה לתכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1.1 המבוססת על תכנית מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המתייחסת בין השאר למפלסי הכניסה לבנין, מפלסי הגינון, מיקום קירות תומכים, תכנית נטיעת עצים, ריצופים, ניקוז, תכנית השקיה, ותכנית שיוך חניה

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.

ה. למבני מסחר ותעסוקה תידרש הצגת אישור המשרד להגנת הסביבה המבטיחה את ניקיון המגרש מרעלים וממזהמים וכי השימושים המוצעים למבנה אינם חורגים מהמותר בהוראות המופיעות לעיל לשימוש זה

ו. תנאי למתן היתר בתאי שטח 58, 59, 1 הינו פינוי או הסדרה סביבתית של השימושים בעלי פוטנציאל מטרדי במגרש 59A - מבנה לוגיסטי של העיריה, וספציפית מחסן חומרי ההדברה, כמפורט בנספח איכות הסביבה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת

ז. תנאי לאכלוס בתאי שטח 56, 62 יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מכון רחיצת הרכבים קיים במגרש מספר 63A ובית מלאכה לשיש במגרש מספר 56A.

תנאי לאיכלוס בתאי שטח 3, 2 יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מגרש קבלן עבודות העפר במגרש מספר 52A.

תנאי לאיכלוס בתאי שטח 50 יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מכון שטיפת רכב במגרש 50A

6.2

בינוי ו/או פיתוח

א. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:

אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים

ב. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:

לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר

ג. חלונות ממ"דים:

אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו

ד. טיפול במשטחי הגג:

גגות מבנים ישמשו כשטחים למתקנים. אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין.

ה. יחידות מיזוג אוויר:

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר לכל יח"ד

ו. מתקני תליית כבסים:

התכנון יכלול פתרון טבעי לייבוש כביסה

ז. קולטי שמש על הגג:

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד
- ח. כל הבנייה החדשה בתחום התכנית (מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים וכו'), תחופה באבן טבעית.
- יותר שילוב חומרים קלים כגון זכוכית, אלומיניום וכיו"ב
- ט. קו-בניין
1. קו הבניין הקדמי לאורך שדרות החוצבים והמשלט, הינו קו בניין מחייב, וזאת על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורציפה לאורך של לפחות 60% מגבול המגרש הקדמי
2. קו הבניין התת-קרקעי יהיה קו בניין "0". קו בניין "0" תת-קרקעי לקומת חנייה הפונה כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהבנייה היא תת-קרקעית במלואה. במידה ולאור שיפוע הרחוב חלק מהחניון ימצא מעל מפלס הרחוב, אזי יוסג הבינוי לקו-הבניין הקדמי מעל לקרקע
3. בתאי שטח ביעוד מגורים ללא חזית מסחרית, קו הבניין התת-קרקעי הפונה לרחוב יוסג ב 1.5 מ' מגבול המגרש וזאת בכדי לאפשר עומק אדמת גן לנטיעות
- י. דירוג מבנים :
1. מבני קומות אנכיים בגובה של 5 קומות ומעלה יכללו דירוג אחד לפחות
2. דירוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60%, לפחות, מהחזית של יחידת הדירוג
- יא. מניעת מטרדים
- אזורי שירות של הבניינים, אזורי חניה ומתקני טיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיפנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים ו/או לשטחי הציבור הסמוכים. במגרש מס' 4 בעל החזית המסחרית, יושם דגש על מניעת מטרד לדיירים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכדו'

6.3

הוראות פיתוח

- א. קירות תמך :
1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד
2. קירות תומכים בחלקו הפנימי של המגרש ופונים אל צד הרחוב הקדמי, לא יעלו על 4 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית לא יעלו על 5 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה כפי שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות
3. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה הזו בבניית קירות תמך התומכים את כביש מס' 1 בחלקו הדרומי, וזאת באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם למפורט בהיתר הבניה
4. גובה גדר בחזית הפונה לדרך לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה, סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת
5. קירות תומכים יתוכננו עם גמר אבן טבעית מסותתת, ראש הקיר יהיה מפולס, לא יותר קירות אלכסוניים
6. גדרות המגרשים הפונות לשטח ציבורי יתוכננו עם גמר אבן טבעית מסותתת בתאום מהנדס הוועדה או מי מטעמו. יותר שילוב אלמנטי פירזול. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים
7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני

6.3

הוראות פיתוח

- מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה
8. תותר חדירה של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות לתחום המגרשים, חדירה כאמור לא תעלה על 1 מ'
- ב. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :
1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. שטח חדר אשפה מקורה בהיקף המינימלי הנדרש ע"פ הנחיות המועצה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקווי הבניין
 2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש
 - ג. נטיעות, גינון, ניקוז :
 1. חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה על פני הקרקע, העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1 מ' לפחות בין אבני השפה
 2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל
 3. יותר ניקוז חצרות מגרשי המגורים לשטחים הפתוחים ובלבד שהדבר יעשה באופן שיבטיח כי הדבר לא יפגע בתפקוד השצפ"ים
 4. לאורך שדרות החוצבים יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לניהול מי-גנר עילי כדוגמת אדניות השהייה לגנר, מרחק שתילת עצים בשדרה לאורך הרחוב לא יגדל מ-10 מ', כ"כ יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לבתי גידול מיטביים בעבור שורשי העצים, עם עומק בית שורשים של 1.5 מ' לפחות, ונפחי שתילה של 15 מ"ק לעץ בוגר

6.4

חניה

- א. תקן החניה יהא בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה
- ב. כל החניות למגורים, מסחר ומסחר ותעסוקה יהיו בתחום מגרש הבניה
- ג. כל שטחי החנייה יהיו תת-קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין
- ד. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל מגרש
- ה. תותר תוספת שטחים לבניית חניונים בתת הקרקע ע"פ מספר המקומות אשר יידרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
- ו. קווי הבניין לחניון יהיו עד גבול המגרש, ובלבד שכלל שטחי התכסית הבנויה במגרש לא תעלה מעל ל-80% משטח המגרש
- ז. חניה ציבורית: לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן

6.5

סטיה ניכרת

- א. צמצום השטח בין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת מתכנית
- ב. מספר הבניינים במגרש המופיע בנספח הבינוי, מחייב לעניין מס' הבניינים המינימלי למגרש
- ג. התכסית המותרת כפי שמופיע בטבלת זכויות והוראות הבנייה הינה מחייבת, סטיה

6.5

סטייה ניכרת

מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת

ד. סטייה של מעל 50 ס"מ במפלס הכניסה לבניין מגורים מעל לנקודה הגבוהה במדרכה הסמוכה, תהווה סטייה ניכרת

ה. סטייה מההוראות לשימוש מגורים לעניין מתן חצר קדמית משותפת לכלל הדיירים, תהווה סטייה ניכרת

ו. סגירת שטחים המיועדים לטובת מרפסות פתוחות או המרתם לשימוש אחר תהווה סטייה ניכרת

ז. כל שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים ו/או מקורים בעורף הבניין, סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת

ח. גובה גדר בחזית הפונה לדרך לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה, סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים והציבוריים, בשטחי הדרכים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם

ב. תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים עד לעומק של 1 מ' מגבול מגרש

ד. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז

ה. ביצוע מערכת המים והביוב יהא בהתאם לנספחים

ו. הטיפול בנגר עילי יהא כמפורט בנספח ניהול מי נגר ולא יסתור את המפורט בסעיף 6.7 "ניהול מי נגר"

ז. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים, וכן בתחום מגרשים ציבוריים בכל מקום בו נדרש הדבר. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ויש למקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר והקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיה "קו עיוור" בקטע זה. מעבר מערכות התשתית והניקוז מותרות באישור הועדה המקומית. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבנייה

ניתן להעביר תשתיות במתחמי המסחר והתעסוקה בתחום המגרש ומחוץ לתחום קווי הבניין. וכי לעת מתן היתר בניה יש לערוך תיאום עם בעל התשתיות לעניין הקמתן, העתקתן ו/או מיוגן.

6.7

ניהול מי נגר

א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ג. תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

חשמל	6.8
חדרי שנאים ישולבו בתחום מגרשי הבניה בהתאם להנחיות ובתאום עם חברת החשמל. התחנות תהיינה פנימיות (מבנה / חניון). לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
א. הגבלות סביבתיות 1. יצירה של פסולת מוצקה - מותרת פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן פסולת ביתית בלבד. 2. יצירה ואצירה של פסולת רעילה אסורה. 3. שימוש ואחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים. 4. תותר הזרמת שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים. 5. רעש ורעידות - תיאסר יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג. 6. ריחות - אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק. 7. זיהום אוויר - אסורה פליטת מזהמים, כך שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסק. ב. עודפי עפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפוננו לאתר פינוי מאושר.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה	6.10
ככל שתחנת הדלק הממוקמת במגרש 57 תמשיך בפעילותה, לא יותרו שימושים רגישים - בניה למגורים, בתחום גבול מגבלות הבניה, בהתאם למופיע בהוראות תמ"א 4/18	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה, בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים ב. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם, למעט תאי שטח 282 ו-406-400, בהם תתאפשר במידת הצורך כריתת/ העתקת עצים שסומנו לשימור בתיאום ובאישור של פקיד היערות כתנאי למתן היתר בניה ג. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אשור תכנית העתקה מפורטת שתכלול מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה ד. תנאי לקבלת היתר כריתה יהיה תכנית נטיעת עצים כערך חלופי לעצים הנכרתים במסגרת תכנית זו	
עתיקות	6.12
א. השטח המסומן בתשריט (שפרטיו מפורטים להלן) 35930/0 "קסטל" י"פ : 5756 עמ" 1201 מיום : 26/12/2007 ; 27316/0 "חרת, ח"י י"פ : 4923 עמ" 4949 מיום : 26/09/2000 ; 27471/0 "מעוז ציון" י"פ : 4923 עמ" 4951 מיום : 26/09/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי	

6.12

עתיקות

רשות העתיקות

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

ו. הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש, על מנת לאפשר שימור ושילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע למגרש

6.13

הנחיות מיוחדות

א. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.

ב. ניתן להתיר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה בכל תחום התכנית, למעט ביעוד שטחים פתוחים, כגון: עירום עפר ומתקני גריסה במרחק שלא יקטן מ- 80 מטר ממבנים שקיבלו טופס אכלוס או במרחק קטן יותר אם נקבע ע"י היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

6.14

הריסות ופינויים
סימון בתשריט: מבנה להריסה

א. בניין/גדר/ מבנה להריסה

הבניין/ הגדר/ המבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, בתא השטח ובזכות הדרך הגובלת בתא-השטח, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בנכס ויפנו מהשטח לאתר שפיכה מורשה.

מבנים אשר נבנו ללא היתר בתחום תאי שטח ביעוד מסחר ותעסוקה בתכנית זו ייחשבו כאילו סומנו להריסה. תנאי להיתר בניה במגרשים אלה יהא הריסתם בפועל כמפורט בסעיף 6.1.ג. יותר להרוס מבנים הקיימים בשטח גם אם אינם מיועדים להריסה ע"פ תכנית זו, הכל בכפוף לפירוט המופיע בהוראות המעבר כדלהלן

ב. הוראות מעבר

הוראות מעבר למבנים בתחום גבולות תאי שטח או מגרשים המסומנים להריסה בתשריט:

1. עד להוצאת היתר בנייה מכוח תכנית זו, תותר המשך הפעילות במבנים הקיימים, שנבנו בהיתר בתחום המגרשים/תאי השטח המיועדים למסחר ותעסוקה

2. בסמכותו של מוסד תכנון לאשר היתר לתוספת זכויות בניה, לרבות שימושים חורגים, בתחום גבולות המגרשים או תאי השטח המיועדים למסחר ותעסוקה, במידה ושוכנע כי אינם סותרים את הוראות התכנית הזו ואינם פוגעים באפשרות למימוש מטרותיה. תוספת לבינוי הקיים

מבלי הריסה ובניה, תתאפשר רק במידה שהתכנון המוצע יעמוד בכללים הבאים:

א. יצירת חיבור ראוי ונכון עם הרחובות הגובלים בהתאם לנספחי הבינוי.

ב. יצירת חזית רחוב פעילה לאורך שד' החוצבים.

ג. מפלסי הפיתוח כרצף עם המרחב הציבורי הסמוך, קישוריות מעבר הולכי רגל והכל בהתאם לנספחי הבינוי.

ד. מימוש סעיפים 4.2.2 סעיפים קטנים 5-8 בהוראות התכנית, אשר מטרתם יצירת חזית



6.14 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.14
ראויה התומכת ברחוב. ה. שמירת זיקות ההנאה. ו. שמירה על בינוי בתחום קווי הבניין. לשיקולו של מהנדס הועדה שלא לאשר היתר מכוח תכניות קודמות במידה ואישור ההיתר יהווה פגיעה במימוש עקרונות התכנית כפי שפורטו לעיל.	
6.15 דרכים סימון בתשריט : דרך / מסילה לביטול	6.15
א. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת ב. לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו	
6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי בבמקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
6.17 היטל השבחה	6.17
הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	
6.18 זיקת הנאה	6.18
א. המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו עבור שטח מעבר ציבורי והנחת תשתיות ותחזוקתן. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר כמעבר פתוח לציבור ללא מגבלה כלשהי, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ג. מעבר זה הינו חלק ממערך השבילים ומהווה חלק מרשת ירוקה הקושרת את השכונה כולה ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/ המגרש/ תא השטח ה. זיקות ההנאה המסומנת בתא שטח 403 מסומנת בצורה סכמתית וניתנת להסטה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כשהיא מתואמת עם תכנון שצ"פ 650 הסמוך, וזאת תוך שמירת הגישה לרכב אל מבנה בריכת המים שבכיפה, כפי המסומן בנספח הבינוי והפיתוח לתכנית זו	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מכוח תכנית זו, למעט למגרשים: 57-60, ו-406-400	העתקת קו מים ראשי #36 בתיאום עם מקורות
2	תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש	הסדרת הגישה אל המגרש ובכלל זה באמצעות פריצת גישה ראשונית למגרש
3	מתן היתרי בניה לשימושים רגישים	תנאי למתן היתר בתאי שטח 58, 59, 1 הינו פינוי או הסדרה סביבתית של השימושים בעלי פוטנציאל מטרדי במגרש 59A - מבנה לוגיסטי של הערייה, וספציפית מחסן חומרי ההדברה כמפורט בנספח איכות הסביבה, להנחת דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
4	מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים	תנאי לאיכלוס בתאי שטח 56, 62 יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מכון רחיצת הרכבים קיים במגרש מספר 63A ובית מלאכה לשיש במגרש מספר 56A. תנאי לאיכלוס בתאי שטח 3, 2 יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מגרש קבלן עבודות העפר במגרש מספר 52A. תנאי לאיכלוס בתא שטח 50A יהיה פינוי / הסדרה סביבתית של מכון שטיפת רכב במגרש 50A

7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע התכנית הצפוי הינו 15 שנה