

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0605931

מע"ר צור הדסה



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2021

לאשר את התוכנית

29/06/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

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

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מע"ר צור הדסה

151-0605931

מספר התכנית

625.250 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	209535
קואורדינאטה Y	625399

### 1.5.2 תיאור מקום

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

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
19/12/1995		980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
07/11/2013		1096	6689	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/ 29/א. הוראות תכנית תמא/ 3/29/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /29/א
28/11/2013		1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/ 30. הוראות תכנית תממ/1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1 /30
11/06/2002		2672	5083	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/ 35. הוראות תכנית תממ/1/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1 /35
13/12/2018		4244	8037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0305631 ממשיכות לחול.	שינוי	151-0305631
06/08/2013		7260	6640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/1031 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/1031
15/11/1979		284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/200
02/03/1975		1212	2039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	החלפה	מי/215

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית מי/ 215 ממשיכות לחול.				
מי/ 374	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 374 ממשיכות לחול.	2591	658		27/12/1979
מי/ 520 /א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 520 /א ממשיכות לחול.	3543	1744		15/03/1988
מי/ 681	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 681 ממשיכות לחול.	3848	1346		28/02/1991
מי/ 788	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 788 ממשיכות לחול.	4667	4639		30/07/1998
מי/ 870	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 870 ממשיכות לחול.	5139	811		19/12/2002
מי/ 873	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 873 ממשיכות לחול.	5490	1589		05/02/2006
משי/ 5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי/ 5 ממשיכות לחול.	3828			27/12/1990
מי/ במ/ 520 /ג	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 520 /ג ממשיכות לחול.	4089	1880		04/03/1993
מי/ במ/ 520 /ו	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 520 /ו ממשיכות לחול.	4445	60		26/09/1996
מי/ במ/ 771 /א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 771 /א	4349	403		16/11/1995



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**הערה לטבלה:**

תרש"צים:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל קייזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דניאל קייזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי	17: 38 26/10/2021	דניאל קייזר	26/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח תנועה- גיליון 1 מתוך 2	11: 49 06/06/2023	יעקב שצ'ופק	04/06/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2- נספח תנועה- תכנית צל- גיליון 2 מתוך 2	11: 50 06/06/2023	יעקב שצ'ופק	04/06/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3- נספח חתכים לאורך כבישים- גיליון 1 מתוך 2	17: 42 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 2500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3- נספח חתכים לאורך כבישים- גיליון 2 מתוך 2	17: 49 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 2500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 1 מתוך 3	11: 26 05/06/2023	יעל מוריה	04/06/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 2 מתוך 3	11: 27 05/06/2023	יעל מוריה	04/06/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4- נספח נופי- גיליון 3 מתוך 3	16: 36 01/11/2021	יעל מוריה	01/11/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5- נספח מים וביוב	13: 32 26/03/2020	ראובן דימבורט	26/03/2020		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 6- נספח ניקוז כבישים- גיליון 1 מתוך 2	17: 53 01/04/2020	ארקדי שיברין	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6- נספח ניקוז כבישים- גיליון 2 מתוך 2	11: 42 30/06/2020	ארקדי שיברין	30/06/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 7- נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	20: 31 23/03/2020	עמית קולטין	23/03/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 7- נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי- מסמך עקרונות	15: 06 10/06/2020	עמית קולטין	03/03/2019	26	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 8- נספח תנוחה ע"ר מדידה- גיליון 1 מתוך 2	17: 55 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מס' 8- נספח תנוחה ע"ר מדידה- גיליון 2 מתוך 2	17: 56 01/04/2020	אורן ירושלמי	01/04/2020	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מס' 9- נספח פרוגרמה	13: 33 10/06/2020	זאב ברקאי	20/05/2020	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 1 מתוך 3	17: 31 03/07/2019	זיאן-מארק דופור-דרור	10/01/2019	117	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 2 מתוך 3	17: 35 03/07/2019	זיאן-מארק דופור-דרור	10/01/2019	26	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10- סקר עצים- מסמך 3 מתוך 3	15: 35 01/04/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	06/06/2019	5	1: 3500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 11- סקר אקולוגי	16: 04 30/03/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	29/03/2020	26		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 12- סקר גיאו-הידרולוגי	16: 44 17/03/2020	רם בן דוד	17/03/2020	34		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 13- נספח נופי סביבתי	13: 55 17/11/2021	רן קליק	17/11/2021	234		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 14- נספח חשמל	09: 42 06/04/2020	יבגני ספיבק	24/05/2018	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 15- תיאור כללי	20: 19 06/04/2020	דניאל קייזר	06/04/2020	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר- גיליון 1 מתוך 2	09: 23 30/03/2020	שגיא שרייבר	29/03/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל קייזר	26511	קייזר אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	03-6498820	office@kaiser-arch.com
אינג'	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	אן. טי. אי. -נתן תומר הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nate@nte.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן ירושלמי	00109272	חסון ירושלמי	תל אביב-יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	oreny@hj-eng.co.il
מהנדס	יועץ	ארקדי שיברין	2534777	חסון ירושלמי	תל אביב-יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	arkadys@hj-eng.co.il

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

(1) כתובת: ת.ד. 128.

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

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

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

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

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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

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

1. שכונת מגורים בהיקף של 865 יח"ד בשטח מירבי ממוצע לדירה של 130 מ"ר, 25% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המירבי לא יעלה על 80 מ"ר, ו-250 יחידות דיור מוגן.
2. שטחי תעסוקה, משרדים ומסחר בהיקף של 40,000 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים להם.
3. מגרשים עבור מבנים ומוסדות ציבור לרבות שימושים כגון גני ילדים ובתי ספר בהיקף של 37 דונם וכ- 43,500 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים להם.
4. שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים ואזוריים וכן קביעת רצף שטחים ירוקים לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.
5. בניין למשרדי המועצה המקומית משולב בשטחי מסחר במרכז התכנית.
6. מגרש עבור תיירות הכולל בינוי בהיקף של 3,400 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף שטחי שירות נלווים לשימוש זה.
7. מגרש עבור שירותי חירום והצלה.
8. מגרש עבור מסוף תחבורתי.
- ג. קביעת הנחיות בינוי לשימושים השונים לרבות גובה, מס' קומות, תכנית וקווי בניין.
- ד. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות הכל כחלק ממערכת הדרכים הכללית. ה שדרוג והרחבת דרך מס' 375 מאזור מחסום חוסאן במזרח ועד אזור הכניסה ליישוב צור הדסה והמחלף עם כביש 39 העתידי ממערב.
- ו. קביעת הנחיות בנושאים סביבתיים וטיפול בעצים בוגרים.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



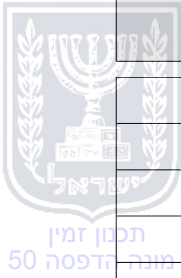
תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 105, 108 - 110, 112 - 116, 119 - 124
מגורים ד'	106, 107
דיור מיוחד	126
מבנים ומוסדות ציבור	203, 300 - 306
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	307
מלונאות (אכסון מלונאי)	600
שטח ציבורי פתוח	401 - 411
ככר עירונית	400
מרכז תחבורה	590
דרך מאושרת	500 - 509
דרך מוצעת	520 - 551
דרך ו/או טיפול נופי	553 - 563
שביל	597 - 599
חניון	570 - 573
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1002
מסחר ותעסוקה	200 - 202, 204
יער נטע אדם קיים	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	דרך מאושרת	500
אתר ארכיאולוגי לשימור	דרך מוצעת	520
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מאושרת	500
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מוצעת	520
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	126
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	553, 556, 557
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	400
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100 - 102, 110, 114
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	200, 201
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	590
דרך / מסילה לביטול	שביל	599
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406, 408, 409
זיקת הנאה	חניון	571
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	404
חזית מסחרית	דיור מיוחד	126





סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203
חזית מסחרית	מגורים ג'	105 - 100
חניה	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	דרך מוצעת	546 ,537 ,534
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203
להריסה	מגורים ג'	112 ,108 ,104 ,103
להריסה	מגורים ד'	107
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	600
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	554 ,553
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	506 ,500
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	545 ,531 ,526
מנהרה/מעבר תחתי	מרכז תחבורה	590
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	401

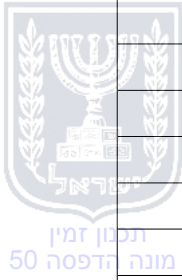
### 3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	7,068.56	1.13
דרך ו/או טיפול נופי	64,174.27	10.27

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.36	139,701.25	דרך מאושרת
22.72	141,905.17	דרך מוצעת
1.57	9,830.81	חניון
4.30	26,859.07	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
6.96	43,484.88	יער נטע אדם קיים
0.29	1,826.93	ככר עירונית
5.86	36,629.91	מבנים ומוסדות ציבור
0.41	2,571.2	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
8.62	53,850.75	מגורים ג'
1.02	6,379.57	מגורים ד'
1.36	8,489.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.93	12,057.52	מסחר ותעסוקה
1.43	8,918.96	מרכז תחבורה
0.11	657.79	שביל
9.65	60,268.23	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>624,674.38</b>	<b>סה"כ</b>

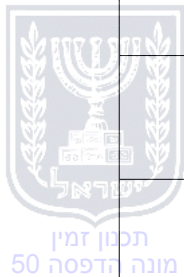


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, משחקייה וכיו"ב.                  2. משרדים.                  3. מסחר בחזית מסחרית לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.                  4. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני שירות.                  5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.                  6. תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותרו מס' מבנים נפרדים בכל מגרש בהתאם לעקרונות הבינוי המופיעים בנספח הבינוי.                  2. 20% מיחיד בכל מתחם יהיו יחיד קטנות אשר שטח כל אחת מהן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+ ממ"ד). הועדה המקומית תקבע את תמהיל יחידות הדיור הסופי.                  3. גובה קומות:                  א. גובה קומת מגורים מירבי - 3.5 מ'.                  ב. גובה קומת קרקע מירבי 4.5 מ'.                  4. מסתורי כביסה יתוכננו ככל הניתן בחזית צדדית או אחורית ושולבו בעיצוב חזיתות הבניין.                  5. בתחום התכנית מסומנים מתחמי תכנון. ההוראות לכל מתחם יהיו כדלהלן:                  א. מתחמים 1, 4:                  1. גובה המבנים לאורך רחוב מס' 7 הוא 8 קומות. במבנים לאורך רחוב מס' 18 יהיה שילוב של מבנים בני 6-7 קומות ומבנים בני 12 קומות לכל היותר.                  2. קו בניין 0 הוא מחייב כלפי רחוב מס' 7 והכיכר העירונית ב-4 הקומות הראשונות, ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 80% מאורך החזית לפחות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.                  3. באזורים בהם קו הבניין הינו 0 תותר הבלטת מרפסות של עד 1.20 מ' מעבר לקו המגרש.                  4. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2.                  ב. מתחמים 2, 5:                  1. גובה המבנים הוא 7 קומות.                  ג. מתחמים 3, 6:                  1. גובה המבנים יהיה נמוך מגובה הקיר האקוסטי לאורך כביש מס' 375. ככל שינתנו פתרונות אקוסטיים לרעש מכביש 375 תתאפשר הגבהה נוספת של עד 3 קומות לכיוון רחוב מס' 17 ו-19, באישור הועדה המקומית.                  2. יש למנוע ככל הניתן מיקום שימושים רגישים כגון חדרי שינה, סלון וכיו"ב בחזיתות הפונות לכביש 375.                  3. פתרונות אקוסטיים למניעת רעש מכביש 375 ר' סעיף 6.9 ס"ק 2.                  ד. מתחם 7:                  1. יחולו ההוראות שבייעוד מגורים ד'.</p>



4.1	מגורים ג'
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. במגרשים הכוללים מספר בניינים בתחום המגרש, ניתן יהיה לקבוע מפלס כניסה נפרד לכל בניין בהתאם לנספח הבינוי, בזיקה למפלס הרחוב הגובל, וזאת כדי לצמצם את גובה קירות הפיתוח בממשק שבין המגרש הפרטי לרחוב או השצ"פ הגובל.</p> <p>2. במגרשים הגבוהים ממפלס הרחוב הגובל, גובה קירות הפיתוח לא יעלה על 1.5 מטר בחזית לרחוב.</p> <p>3. במקרים שלא ניתן לשמור על הגובה הנ"ל, החזית תתוכנן כך שתהיה אטומה למחצה בלבד. שינוי מהוראה זו יהיה באישור מהנדסת המועצה.</p> <p>4. פתרונות להנגשה למפלס הקובע של הבניין (מדרגות ורמפות) יבוצעו בתחום המגרש.</p> <p>5. במתחמים 1, 4:</p> <p>א. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המיועדים למסחר לבין שטחי החניה עבור המגורים, אך מותרת כניסה משותפת לחניה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זיקת הנאה הדדית בין המגרשים השונים למעבר כלי רכב לחניה ותשתיות לרבות רמפה משותפת בין מגרשים.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיו כחלק מיחידת הדיוור אשר ישמשו את בעלי הדירה בלבד.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יחולו השימושים המותרים במגורים ג' למעט שימושי המסחר.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מתחם 7:</p> <p>1. גובה המבנים 6-8 קומות ע"פ המפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. הגבהים הסופיים (מעפ"י) של כל המבנים במתחם זה יהיו זהים. חריגה מהוראה זו תהיה באישור מהנדסת המועצה.</p> <p>3. א. תא שטח 106- לכיוון רחוב מס' 7 יהיו 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשימוש מגורים.</p> <p>ב. תא שטח 107- לכיוון רחוב מס' 7 תהיה קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשימוש מגורים.</p> <p>ג. קומות אלו תהיינה בדירוג למבנה הראשי ובדירוג האחת מהשניה בשיעור של 3 מ' לפחות.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יחולו ההוראות שבייעוד מגורים ג', לרבות הוראה לעניין זיקת הנאה.</p>
4.3	דיוור מיוחד



4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<p>1. דיוור מוגן כולל שימושים משותפים כגון אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נילוויים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה וכל שימוש נלווה לדיוור מוגן.</p> <p>2. דיוור סיעודי, לרבות דיוור מוגן לתשושי נפש ודיוור סיעודי תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים.</p> <p>3. מסחר - כגון בתי קפה, חנויות ומסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי וכן שימושי מסחר נלווה לשירות צרכי הדיוור מוגן.</p> <p>4. מרתפים- חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, תשתיות ומתקני שירות.</p> <p>5. שטחים פתוחים ומגוננים, שבילים ודרכי גישה, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה הבינוי לאורך רחוב מס' 7 הוא 8 קומות לכל היותר. גובה הבינוי לאורך רחוב מס' 18 הוא 12 קומות לכל היותר.</p> <p>2. קו בניין 0 הוא מחייב כלפי רחוב מס' 7 והכיכר העירונית ב-2 הקומות הראשונות, ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 80% מאורך החזית לפחות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יחולו ההוראות שבסעיף 4.1 ב'.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 126 כולו.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>2. משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיהם.</p> <p>3. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, לרבות חניה ציבורית בתשלום.</p> <p>4. שטחים פתוחים ומגוננים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים וכיו"ב.</p> <p>5. מתקנים טכניים, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים כגון ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p> <p>6. שימושי מלאכה ומוסכים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה הבינוי הוא 6.5 קומות לכל היותר, בתכסית של עד 65%.</p> <p>2. גובה קומת משרדים טיפוסית מירבי הוא 3.8 מ'. חריגה מגובה זה תהיה בהתאם לשימוש במבנה המוצע ובאישור מהנדסת המועצה.</p> <p>3. בתאי שטח 200-201 קו בניין 0 כלפי רחוב מס' 7 ב-4 הקומות הראשונות, לרבות קולונדה. לכיוון רחוב זה יופנו שטחי מסחר.</p> <p>4. התאמת המבנה לסביבתו:</p> <p>א. בעת עיצוב החזיתות יש לתת דגש על נצפות שלהן לכיוון כביש 375, רחוב מס' 7 והמרחב</p>

4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>הציבורי, לרבות שילוט בתחום החזית המסחרית.</p> <p>ב. יש למקם חלקי שירות ומתקנים טכניים באזורים מוצנעים של המבנה.</p> <p>ג. מתקנים טכניים יהיו מתחת למפלס הכניסה למעט מתקנים הנדרשים בקומת הקרקע.</p> <p>ד. מתקנים טכניים, ככל שיהיו בקומת הקרקע, יהיו מוצנעים ומוסתרים.</p> <p>5. חזית מסחרית:</p> <p>א. לשיקול דעתה של מהנדסת המועצה ניתן לבצע חזית מסחרית לכיוון רחוב מס' 7 ולכיוון החניון בתא שטח מס' 570.</p> <p>ב. ככל שתהיה חזית מסחרית בייעוד קרקע זה, ר' הוראות לעניין חזית מסחרית בסעיף 6.2 מונה הדפסה 50 תכנון זמין</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>במגרשים 200-201:</p> <p>1. יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש האחד בזיקה למפלס הרחוב העליון, והשני בזיקה למפלס הרחוב התחתון.</p> <p>2. ניתן יהיה לאחד כניסות לרכב למגרשים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שימושים בייעוד קרקע למסחר ותעסוקה לא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, ולא יכללו שימוש או ייצור חומר/פסולת מסוכנת/רעילה בכמות שעלולה לגרום לסיכון בטיחותי, היגינה וכיו"ב למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתוכנית זו.</p> <p>2. שימושי מלאכות ומוסכים יותרו מתחת למפלס הכניסה בלבד ובהתאם להוראות סביבתיות וטיפול במטרדים פוטנציאליים. בכל מקרה לא ניתן יהיה להפנות שימושים אלו לכיוון רחוב מס' 7, רחוב מס' 19 ודרך מס' 150.</p> <p>3. תנאי לאישור השימושים למלאכה ולמוסכים יהיה אישור היחידה הסביבתית שורק.</p> <p>4. ניתן יהיה לאחד את המגרשים 200-201.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בנייה ופיתוח למגרשים 200-202, 570. במסגרת תכנית הבינוי יוצגו בין היתר פתרונות לכניסה ויציאת רכבים מכיוון תא שטח 570.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מוסדות ציבור לחינוך, מרכז קהילתי, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה וכיו"ב בהתאם לצרכי ציבור שיקבעו על ידי הועדה המקומית מטה יהודה.</p> <p>א. בתא שטח 300 - שימוש ראשי: בית ספר. שימושים משלימים: מבני חינוך ושירותים קהילתיים.</p> <p>ב. בתא שטח 301 - שימוש ראשי: בית ספר. שימושים משלימים: מבני חינוך ושירותים קהילתיים.</p> <p>ג. בתאי שטח 302-305 - גני ילדים ומעונות, מוסדות חינוך מיוחד, בתי כנסת, שירותי קהילה ומתנ"סים.</p> <p>ד. בתא שטח 203 - שימוש ראשי: משרדים עירוניים לרבות בניין משרדי המועצה/או ועד היישוב. שימושים משלימים: מוסדות חינוך, מסחר לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, חניה תת קרקעית.</p> <p>2. מסחר נלווה לשימושים המותרים.</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. שטחים פתוחים ומגוונים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים ומתקני ספורט.</p> <p>4. דרכי גישה פנימיות, חניות על קרקעיות ותת קרקעיות.</p> <p>5. תשתיות ומתקנים טכניים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא תתאפשר חזית ללא דרוג מעל 3 קומות. עומק הדרוג לא יפחת מ-2 מטר. מהנדסת המועצה ראשית להתיר שינוי בדרוג משיקולי תכנון במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.</p> <p>2. בתא שטח 203:</p> <p>א. גובה המבנה הוא 8 קומות.</p> <p>ב. קו בניין 0 הוא מחייב כלפי רחוב מס' 7 והכיכר העירונית ב-4 הקומות הראשונות, ויוצמד אליו בינוי בשיעור של 80% מאורך החזית לפחות. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. הוראות לעניין חזית מסחרית ר' סעיף 6.2.</p> <p>ד. קומת המסחר תפותח ברצף ישיר לכיכר העירונית שבתא שטח מס' 400.</p> <p>ה. לאורך החזית המסחרית, תותר הוצאת כסאות ושולחנות של בתי העסק הגובלים, לרבות סגירות עונתיות לכיוון הכיכר העירונית.</p> <p>ו. יותר חניון תת קרקעי משותף בין תא שטח מס' 203 ותא שטח מס' 400, עם זאת תותר רמפת כניסה ויציאה אחת בתא שטח מס' 203.</p> <p>ז. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרש 203 לכיוון הכיכר העירונית.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור יתוכננו ככל הניתן ע"פ תוואי הטופוגרפיה הקיים וניצולו, כגון תכנון גגות המבנים כמרחב פתוח המשכי לפני הקרקע הגובלת.</p> <p>2. השטחים הפתוחים במגרשים 300, 301 ו-306 יתוכננו ככל הניתן, כשימוש פתוח לציבור לאחר שעות הפעילות של המוסד הציבורי או החינוכי. שטחים אלו יופנו ככל הניתן, לחזית לרחוב או לשצ"פ גובל, על מנת לייצר רצף פתוח המשכי ותפקודי תוך צמצום גובה קירות בנויים.</p> <p>3. תישמר רציפות מפלסית בין רחוב 18, מגרש 401 ומגרש 301, ותתאפשרנה כניסות למגרש בחזית המערבית מכיוון השצ"פ.</p> <p>4. במגרשים למוסדות חינוך, קירות הבניינים עצמם יהוו את הגידור הנדרש, ויצומצמו כמות הגדרות ככל הניתן.</p> <p>5. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים בהתאם לשימושים בתאי השטח ובהתאם למסומן בתשריט.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהא רשאית לאחד ולחלק מגרשים בייעוד זה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ו/או הליך של איחוד וחלוקה של מגרשים עפ"י המותר בחוק התו"ב.</p> <p>2. ככל שיאוחדו מגרשים, קווי הבניין בין המגרשים יהיו 0 והכל בכפוף לאישורה של תכנית בינוי ופיתוח על ידי מהנדסת המועצה/ הועדה המקומית.</p> <p>3. יותר מסחר נלווה לשימושים המותרים ובהיקף של עד 10% משטחי הבניה המותרים לכל תא שטח.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים 300 ו-301 יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש 203 יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח 203 ו-400.</p>

<p><b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>6. בתא שטח 306 המשמש כשטח ציבור רזרבי לא יאושרו שימושים רגישים בשל קרבתו לכביש 375.</p>	
<p><b>4.6 מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה</b></p>	
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>שימושים עבור שירותי חירום והצלה לרבות תחנת כיבוי אש, שטח תפעולי והשימושים הנלווים להם.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו לרבות הצגת התחברות תנועתית של כלי רכבי החירום.</p>	
<p><b>4.7 מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p>	
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>1. תיירות, מלון, אכסניית נוער, אכסון מלונאי, בית הארחה, והשימושים התומכים הנלווים להם.                  2. מרכז מידע ומבקרים.                  3. מסחר נלווה- כגון מסעדה, בית קפה, חנויות למוזכרות, ספורט אתגרי ו/או אופניים וכיו"ב.                  4. שטחים פתוחים ומגוננים, ריהוט גנני ומצללות, רחבות מרוצפות, מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים.                  5. חניה עילית ותחתית.                  6. תשתיות ומתקנים טכניים.</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בינוי ופיתוח השטח לרבות העמדת המבנים ייעשו תוך התייחסות למרכיבי הנוף כגון טופוגרפיה, קרבה ליער וכיו"ב.                  2. יש לאפשר חיבור וגישה לשטחים הפתוחים והיער ממערב.                  3. בשטחי שירות וחניה יינטעו עצים להצללה ומזעור נצפות מהסביבה.                  4. תשתיות נלוות לרבות קווי ביוב, חשמל, מים יועברו בתחומי קו הבניין.                  5. התחום בין קו המגרש לקו בניין לכיוון היער יתוכנן כאזור חיץ למניעת שריפות. ר' סעיף 6.5 ס"ק 6.                  6. לעניין זיהום אורי ר' סעיף 6.9 ס"ק 4.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>א. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.                  ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה:                  1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 600 כולו.                  2. אישור משרד התיירות.                  3. תיאום עם רשות כיבוי האש.                  4. תיאום עם קק"ל/ רט"ג לעניין דילול צמחיה ושמירת מרחק בטחון מצמחיית היער.</p>	





4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>1. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי שירות לרכב לצורכי תפעול, נגישות וחירום, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה וכיו"ב.</p> <p>2. מגרשים ומתקני משחק, מתקני ספורט ונופש, מצללות וקרווי בחומרי בניה קלים.</p> <p>3. מבנים הנדרשים לפעילות הפנאי כגון שטחי שירות ומחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שירותים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. מגרשים שיפותחו כגנים ציבוריים, יפותחו ברמת פיתוח אינטנסיבי הנדרשת לפי הנחיות המועצה, ויתוכננו בכיסוי עצים נרחב בהתאם לשימוש.</p> <p>ב. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון, ר' סימון מהתשריט: שימור נופי בסעיף זה.</p> <p>ג. פיתוח השטחים הפתוחים יותאם ככל הניתן לתוואי הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, לפחות כ-30% מהשטח יתוכנן בצורה נגישה תפקודית לשימושי שהייה, פנאי ותנועות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות. תכנון וביצוע התשתיות יהיה בשילוב עם התכנון הנופי.</p> <p>ה. מתקנים טכניים, ישולבו באלמנטים בנויים בתחום השצ"פ או באזורי גינון. ככל הניתן, יתוכננו תת קרקעית או ישולבו בתוואי הטופוגרפיה הקיימת תוך ניצולה.</p> <p>ו. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרשים גובלים או פירי אוורור ושחרור עשן לתחום השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ז. קירות תמך בגבול שבין מגרשים בייעוד שצ"פ, ומגרשים בייעוד מגורים, יהיו לפי סעיף 6.1 ס"ק 5.</p> <p>ח. במגרשים הממוקמים לאורך רחוב תישמר זיקה לרחוב הגובל במפלסים ובשפת הרחוב כגון שמירה על קצב נטיעת עצים.</p> <p>ט. עבודת פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכיו"ב. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים.</p> <p>2. השצ"פ המרכזי:</p> <p>א. מגרשים 401, 404, 412, הכיכר העירונית במגרש 400, והרחובות הגובלים בהם, יתוכננו כמעבר רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים בין צור הדסה הוותיקה, המע"ר ושכונת המקב"ת מצפון. רוחב מעבר פנוי ממכשולים לא יקטן מ-5 מ', ויכלול רמפות, מדרגות, ונטיעות מאסיביות ליצירת תשתית צל. לאורך המעבר, ישולבו מצללות זמניות או קבועות ליצירת רצף צל, עד להתפתחות חופות העצים המתוכננים.</p> <p>ב. תישמר זיקת מעבר להולכי רגל, במפלסים, ובכניסות, בין מגרשים 401, 403 ו-404 והמגרשים למבנים ומוסדות ציבור או מגרשים לתעסוקה הגובלים בהם.</p>



4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>3. במגרש 402-404 יותרו שבילי ריצה, הליכה ואופניים, וחיבורם למערכת הרחובות בתחום השכונה, ולרחוב 7 בפרט.</p> <p>4. הוראות לתאי שטח 404, 401- ר' סעיף 4.12 דרך מוצעת "סימון מהתשריט: מנהרה/ מעבר תחת".</p> <p>5. תאי שטח 401-403 מוגדרים כשטחים פתוחים אינטנסיביים. כל שאר תאי השטח בייעוד זה מוגדרים כשטחים פתוחים אקסטנסיביים, אליהם יוכלו להעתיק גיאופיטים לפי סעיף 6.4 ס"ק 2.</p> <p>6. תא שטח 410 יתוכנן כך שפיתוחו לא יחסום ראות ברחוב מס' 19.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>שימור נופי</b></p> <p>א. בשצ"פ בתא שטח 401 קיימת מערת נטיפים.</p> <p>ב. בעת התכנון המפורט יש לקבל אישור רט"ג לפיתוח סביב המערה, תוך שמירת המרחקים הנדרשים והנגישות הרצויה למבקרים.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. במגרשים בייעוד שצ"פ לאורך דרך 375 מצפון ומדרום, יוקמו פתרונות אקוסטיים, לרבות קירות או סוללות מגוננות, תוך יצירת ממשק וחזית נופית בין דרך 375 והשטחים הבנויים הגובלים, הכוללת פתרונות של נטיעות, מיסוך הקירות האקוסטיים באמצעים שונים כגון גינון, דירוג טופוגרפי ופתרונות נוספים שיימצאו לעת התכנון המפורט.</p> <p>2. מיקום המיגונים האקוסטיים, ישמור מחד על מרחק מינימלי ממקור הרעש ומאידיך על שטח לגינון, סוללות ופתרון נופי לכיוון השטחים הבנויים.</p> <p>3. שטח בנוי לצורכי תפעול, שירות ותחזוקה יהיה במבנים קטנים בהתאם לטבלה 5. מבנים אלו ישולבו בסביבת השצ"פ מבחינת מפלסית, חומרי גמר ועוד.</p> <p>4. בנוסף למפורט בטבלה 5, יותרו שטחי בניה עבור מצללות בלבד באישור מהנדסת המועצה.</p>
4.9	ככר עירונית
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת התושבים, מעברים להולכי רגל ואופניים, רחבות מרוצפות, גינון, נטיעות, מצללות וקירוי בחומרי בנייה קלים וריהוט גן, לסוגיו: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני חניה לאופניים וכיו"ב.</p> <p>2. ירידים, פסטיבלים, שווקים ואירועים עירוניים זמניים.</p> <p>3. שימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
4.9.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הכיכר תפותח כחלק וברצף אחד עם המערך הציבורי, מערך הולכי הרגל והרחובות הסמוכים ותתוכנן באופן נגיש.</p> <p>2. תותר הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות בתחום הכיכר.</p> <p>3. באירועים זמניים, יותר תיחוס או גידור זמני של הכיכר, לצורכי האירוע העירוני.</p> <p>4. בנקודות שהיה ועניין בתחומי הכיכר, יתוכננו פתרונות להצללה.</p> <p>5. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור, רוחב המעבר הפנוי ממכשולים יהיה בשיעור</p>



<b>4.9</b>	<b>ככר עירונית</b>
	<p>של לפחות 4 מ'.</p> <p>6. יותר בתת הקרקע חניון תת קרקעי אשר יהווה המשכו של החניון התת קרקעי שבמגרש 203 בייעוד משרדים. תותר זיקת הנאה הדדית בין שני המגרשים בתחום החניונים.</p> <p>7. מעל החניון התת קרקעי יתוכננו בתי גידול לעצים בהתאם לסעיף 6.11.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח למגרש יחד עם מגרש 203 ועם השצי"פ המרכזי.</p>



<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה וכיו"ב.</p> <p>2. מצללות וקרזי בחומרי בניה קלים.</p> <p>3. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור, רוחב המעבר הפנוי ממכשולים יהיה בשיעור של לפחות 3 מ'.</p> <p>2. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור הנוחות האקלימית.</p>



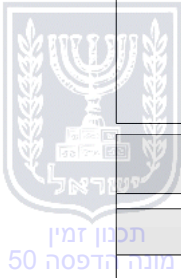
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התו"ב, למעט מסילת ברזל, לרבות חניה לאורך הדרך, כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, מפרדות מגוננות, מעגלי תנועה ומתקני דרך וכיו"ב.</p> <p>2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב.</p> <p>3. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים ומעברים אקולוגיים לבעלי חיים.</p> <p>4. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות, מתקנים למזעור מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.</p> <p>5. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.</p> <p>6. נטיעות, גינות, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.</p> <p>7. שימוש מסחרי במעבר מתחת לדרך 375.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>סימון מהתשריט: <b>מנהרה/מעבר תחתי</b></p> <p>1. מעבר הולכי רגל ורכבי אופניים מתחת לדרך 375 מסומן בתשריט כמעבר תת קרקעי מס' 01: א. רוחב המעבר לשימוש משתמשי הדרך לא יפחת מ-20 מ' וגובהו לא יפחת מ-4 מ'.</p>



4.11	דרך מוצעת
	<p>ב. תכנון מפורט לשצ"פ המרכזי יכלול ויחייב התייחסות למעבר. תכנון הפיתוח ייעשה בראייה כוללת של תכנון דרך 375 במקטע זה יחד עם השטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>ג. יותרו זכויות בניה לשימושי מסחר והסעדה בתחום המעבר התת קרקעי בהתאם להערה לטבלה 5.</p> <p>ד. פיתוח המעבר יהיה ברצף עם השצ"פים מצפון ומדרום לו, והוא יפותח תוך דגש על תאורה טבעית ותאורה בכלל, אזורים מגוונים ומרוצפים, ריהוט רחוב ואלמנטים עיצוביים התומכים ומעודדים מעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. ר' חתך בנספח הנוף.</p> <p>2. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהפרדה מפלסית לדרך 375 מסומן בתשריט כמעבר מס' 02:</p> <p>א. רוחב המעבר לא יפחת מ-7 מ' ללא מכשולים.</p> <p>ב. תנאי לביצוע המעברים יהיה ביצוע תכנון מפורט של המעבר ופרסומו לציבור בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.</p> <p>ג. תנאי להיתר או הרשאה בצומת המזרחית יהיה מתן פתרון למעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית.</p> <p>3. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת לדרך 375 מסומן בתשריט כמעבר תת קרקעי מס' 03:</p> <p>א. רחוב מס' 7 כולו נמצא בהפרדה מפלסית ועובר תחת דרך 375.</p> <p>ב. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים הוא כחלק מזכות הדרך של רחוב מס' 7.</p> <p>ג. ר' חתך בנספח הנוף.</p> <p>4. תנאי לביצוע המעברים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדסת הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הדרכים בתחום המע"ר יתוכננו מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, לרבות מניעת מכשולים, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. ברחובות המע"ר, תתוכנן רצועת הליכה, פנויה מאלמנטים ברוחב מינימלי של 2 מ'.</p> <p>3. לאורך הרחובות תבוצענה נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ ורציפות צל לנוחות אקלימית.</p> <p>4. תשתית שבילי האופניים המתוכננים בפנים השכונה תשתלב באופן רציף עם שבילי האופניים ביישוב, לפי סעיף 6.6.</p> <p>5. כל תכנית הסדרי תנועה באזור מוסדות חינוך תערך תוך דגש על היבט הבטיחות בדרכים.</p> <p>6. דרך 375:</p> <p>א. עבודות השיקום הנופי תעשה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>ב. לא תותר גישה ישירה לכלי רכב לתחום רצועת דרך מס' 375, אלא לפי המוצע בנספח התנועה.</p> <p>ג. ייקבע בהוראות התכנית כי כל עבודה בתחום רצועת דרך 375 תהיה טעונת תיאום תכניות הביצוע עם נת"י.</p> <p>ד. הוראות לעניין מעבר בעלי החיים בכביש 375 ר' סעיף 6.9 ס"ק 3.</p> <p>ה. קווי הבניין מכביש 375 על פי תכנית זו לא יחולו על זכויות מוקנות במושב מבוא ביתר וצור הדסה הוותיקה, ולא ימנעו הוצאת היתרי בניה על פי תכניות שאישורן קודם לתכנית זו ושעבורם ניתנה הקלה בקווי הבניין של דרך 375.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תנאי להיתר חפירה/ הרשאה לכביש הוא הגשת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש מהכביש לפי סעיף 6.4.</p> <p>2. תכנון מפורט של כביש 375 יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים</p>



<p><b>4.11 דרך מוצעת</b></p> <p>בה, עיצוב קירות התמך, פתרונות אקוסטיים, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>3. במסגרת תכנון מפורט של כביש 375 יש לתאם עם רשות העתיקות לעניין מערות הקבורה מדרום למבוא ביתר, לפי סעיף 6.12.</p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>4.12 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>4.12.1 שימושים</b></p> <p>שימושים והוראות בהתאם לאמור בייעוד דרך מוצעת.</p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p><b>4.12.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>יחולו ההוראות שבייעוד דרך מוצעת.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.13 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>4.13.1 שימושים</b></p> <p>1. יחולו השימושים המותרים בדרך מוצעת.</p> <p>2. קירות תמך ודיקורים לטובת ביצוע הכביש.</p> <p>3. שיקום נופי לאחר השלמת ביצוע הכביש, נטיעות וכיוצ"ב.</p> <p>4. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, דרכי שירות לרכב לצורכי תפעול, נגישות וחירום, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, גדרות ושערים, שילוט תאורה וכיו"ב.</p> <p>5. מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, אלמנטי מים ומתקני תשתית הדרושים לתפעולם.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p><b>4.13.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לעניין זיהום אורי ר' סעיף 6.9 ס"ק 4.</p> <p>2. בייעוד קרקע זה יש לתכנן את השטח באופן המצמצם את השפעות הפיתוח על השטח הפתוח.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>במגרשים שבתחום תמ"א 29 / 3 / א יחולו הוראות התמ"א.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.14 מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>4.14.1 שימושים</b></p> <p>1. מסוף תחבורה לרבות רציפים, מפרצים להעלאת והורדת נוסעים לאוטובסים ורכב ציבורי, חניה תפעולית ומנהלתית, חניות חנה וסע לכלי רכב פרטיים.</p> <p>2. שטחים נלווים נדרשים למסוף התחבורה כגון חדר מנוחת נהגים, שירותים סניטריים.</p> <p>3. מסחר.</p> <p>4. השימושים המותרים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p><b>4.14.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מניעת רעש</p>	<p><b>א</b></p>



<b>מרכז תחבורה</b>	<b>4.14</b>
<p>לשימושי המגורים הסמוכים, ניטור וזיהום אוויר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש לרבות פתרונות תנועתיים למערכת התנועה הסובבת והנחיות לבניה בשלבים ככל שיידרש.</p> <p>3. מסוף האוטובוסים יכלול תשתית שתאפשר טעינה חשמלית בכל עמדות החניה של האוטובוסים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

<b>חניון</b>	<b>4.15</b>
--------------	-------------

<b>שימושים</b>	<b>4.15.1</b>
----------------	---------------

<p>1. חניה לכלי רכב, רכב דו גלגלי ואופניים המיועדת לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התו"ב.</p> <p>3. מתקנים טכניים ומעבר תשתיות.</p> <p>4. פיתוח גנני לרבות נטיעות.</p>	
--	--

<b>הוראות</b>	<b>4.15.2</b>
---------------	---------------

<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תכנון החניונים יבטיח פיתוח נופי הכולל נטיעות של לפחות עץ אחד סוככני לכל 5 מקומות חניה, שינוי מהוראה זו באישור מהנדסת המועצה.</p> <p>2. שטחים מגוננים, משטח החניה, ריצוף, שבילים ומדרכות ישתלבו בפיתוח והתכנון הנופי עם המגרשים הגובלים.</p> <p>3. תותר חניה תת קרקעית ועל קרקעית בתחום המגרשים בייעוד חניון ובלבד שיובטחו שטחי חלחול בשטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.</p> <p>4. בתא שטח 401 ניתן למקם חניון ברצף לחניון בתא שטח 572. תותר גישה לחניון זה גם מכיוון כביש מס' 18.</p> <p>5. תא שטח 570 יתוכנן כחלק מתכנית בינוי ופיתוח לאזור התעסוקה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.16</b>
------------------------------------	-------------

<b>שימושים</b>	<b>4.16.1</b>
----------------	---------------

שימושים והוראות יהיו עפ"י התכניות התקפות במגרשים המסומנים בייעוד זה.	
--	--

<b>הוראות</b>	<b>4.16.2</b>
---------------	---------------

<b>יער נטע אדם קיים</b>	<b>4.17</b>
-------------------------	-------------

<b>שימושים</b>	<b>4.17.1</b>
----------------	---------------

בהתאם לתמ"א 1 על שינוייה.	
---------------------------	--

<b>הוראות</b>	<b>4.17.2</b>
---------------	---------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד										
				מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט									
				שרות	עיקרי						שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת															
(2) 0	4	(1)	4	8	32	41	10180		1115	3715	2997	100	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	(1)	4	8	32				60	175	2997	100	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	12	46	86	14151		2338	7792	4167	101	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	12	46				123	350	4167	101	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	8	32	28	9061		759	2531	2668	102	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	8	32				60	175	2668	102	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	8	32	28	8612		759	2531	2536	103	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	8	32				60	175	2536	103	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	12	46	83	14390		2248	7492	4238	104	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	4	12	46				123	350	4238	104	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	(1)	12	46	86	15487		2338	7792	4560	105	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(3) 0	4	4	(1)	12	46				123	350	4560	105	מסחר	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	8	32	64	11104	400	1735	5785	3270	106	מגורים	ד'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	52	10588	200	1410	4700	3118	107	מגורים	ד'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	6	25	46	11618		1253	4177	3422	108	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	33	10400		898	2992	3063	109	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	21	5566		572	1908	1639	110	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	33	8527		898	2992	2512	112	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	33	8561		898	2992	2521	113	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	33	8857		898	2992	2608	114	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	7	29	28	7568		759	2531	2229	115	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	4	18	34	9642		928	3092	2839	116	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	4	18	13	5749		355	1185	1693	119	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	4	18	13	5301		355	1185	1561	120	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	4	18	13	5369		355	1185	1581	121	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	4	18	13	4964		355	1185	1462	122	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	6	25	42	9459		1145	3815	2785	123	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
4	4	4	4	6	25	42	9632		1145	3815	2836	124	מגורים	ג'	מגורים	ג'			
(2) 0	4	4	0	12	46	250	12422		4615	15385	7077	126	דיר מיוחד	דיר מיוחד	מגורים	ג'			
(2) 0	4	4	0	12	46				190	540	7077	126	מסחר	דיר מיוחד	מגורים	ג'			
0	4	0	0	7	31		10125		3500	8750	2982	200	תעסוקה	מסחר	מגורים	ג'			
0	4	0	0	7	31				150	430	2982	200	מסחר	תעסוקה	מגורים	ג'			

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	4	0	0	7	31		12019		4200	10500	3539	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
0	4	0	0	7	31		0		175	500	3539	201	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	7	31		10373		3600	9000	3055	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	7	31		0		150	430	3055	202	מסחר	מסחר ותעסוקה
0	4	4	4	8	32		7200		1040	3460	2121	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	4	8	32				70	200	2121	203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	7	31		8480		2880	7200	2497	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	7	31				130	375	2497	204	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	4	20				2378	7927	6875	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	(4) 0	4	20				7210	24035	20851	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	(4) 0	4	20				70	200	20851	301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	16				505	1685	1465	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	0	4	4	16				502	1673	1454	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	0	4	16				492	1638	1272	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	4	16				492	1638	1380	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט						
4	4	4	4	4	16			436	1454	1257	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	20	4	4	2	10			105	350	2574	307	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	
4	4	4	4	1	3			35	(5) 100	9080	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	2	10			70	(6) 9200	8930	590	מסחר ותחבורה	מרכז תחבורה	
4	20	(1)	4	3	15		2500	1660	1020	3400	8500	600	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הוראות טבלה 5:**

- א. ניתן לנייד זכויות בין תת הקרקע ועל הקרקע מטעמי אילוצי טופוגרפיה ותכנון.
- ב. לכל יחידת דיור, יותר להוסיף שטח למרפסת, בשטח מירבי של 12 מ"ר, אשר יתווספו לזכויות הבניה (עיקרי ושירות).
- ג. מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת לכל המגרשים בייעוד "מגורים ג", "מגורים ד", "מסחר ותעסוקה", "מלונאות (אכסון מלונאי)" ובמגרש 203 הוא 4, לכל היותר.
- ד. ככל שידרשו שטחי בניה נוספים עבור חניה כתוצאה מדרישות תקן החניה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, שטחי בניה אילו יתווספו והיו מעבר לשטחים המצוינים בטבלה, באישור ועדה מקומית.
- ה. תותר תוספת של עד 35 מ"ר שטחי שירות לכל מקום חניה בהתאם לאמור לעיל, בהתאם לתקן התקף בעת מתן ההיתר ולא מעבר לכך.
- ו. במגרשי המגורים, תותר התקנת מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו לדירה ושלא יפחת מ-5 מ"ר נטו לדירה, בתת הקרקע. שטחים אלו כלולים בשטחי השרות בטבלה 5.
- ז. יותר לנייד יחיד שטחי בניה ממגרש למגרש ומלבד שהן בתחומן של מתחם תכנון אחד (המסומן בנספח הבינוי), בשיעור של עד 10% מיחידות הדיור במתחם, זאת מבלי להגדיל את סה"כ יחידות הדיור ושטחי הבניה במתחם ומבלי לחרוג מגובה המבנים הקבוע בטבלה 5.
- ח. בתחום המעבר התת- קרקעי להולכי רגל (מס' 01 בתשריט) יותרו זכויות למסחר בהיקף מירבי של 100 מ"ר עיקרי. שטחים אלה יירשמו בבעלות מדינת ישראל במסגרת רישום תלת מימדי בלשכת רישום המקרקעין. בתום ביצוע הבנייה לפי התכנית, לכל המאוחר, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בין המעברים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) לפי תשריט.

(2) קו קדמי לכיוון כביש 7.

(3) קו קדמי לכיוון כביש 7.

(4) קו בניין לכיוון השצ"פ.

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

(6) 200 מ"ר עיקרי מתוך שטחים אלו לשימוש מבנה נהגים ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי והנוף. יותרו שינויים במפלסי הכניסה הקובעת לבניין, ובלבד שלא יעלו על 1.00 מ' מעל או מתחת למפלס שנקבע בתכנית.
2. גגות:

  - א. גגות שטוחים יטופלו באמצעות חיפוי של ריצוף בגוון בהיר כגון גינון, חצץ, טוף וכיו"ב ובכל מקרה לא יותר חיפוי גג המבנה ביריעות איטום שחורות חשופות.
  - ב. המתקנים הטכניים על הגג לרבות קולטי השמש, יתוכננו באופן אינטגרלי בתכנון ועיצוב הבניין. דודי שמש ימוקמו בתוך הבניין, יחד עם זאת ככל שימוקמו על הגג הבניין יש להסתירם ככל הניתן.
  - ג. מתקנים טכניים על הגג במבנים בשימושים שאינם למגורים יוצבו על פי תכנון כולל שיציג את מיקומם באופן מרוכז ככל הניתן והסתרתם המלאה. המתקנים ישולבו מבחינה עיצובית במראה הכולל של הבניין ויוסתרו על ידי אלמנט מעוצב מחומרים קשיחים המשתלב בעיצוב חזית הבניין ותכנון הגג.
  - ד. קומת גג חלקי/ חדרי יציאה לגג- יהיו בדירוג בשיעור של 2 מ' לפחות מהקומה העליונה במבנה.

3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

  - א. יש לשמור על רצף הליכה ופיתוח לאורך כביש הטבעת- מרחוב מספר 7, דרך המעבר מתחת לכביש 375 ועד ליישוב הקיים.
  - ב. התכנון ייתן מענה לשימוש בשעות היום והערב, ותוך מענה לסוגיות ביטחון אישי ונוחות תנועה ושימוש במרחב לרבות לעניין תאורה, מניעת מכשולים וכיו"ב.
  - ג. תכנית בינוי ופיתוח לשצ"פ המרכזי תעשה בראייה כוללת עם מעבר הולכי הרגל מתחת לכביש 375.
  - ד. התכנון יכלול פתרונות להשהיה והחדרת נגר עילי.
  - ה. תכנית פיתוח תכלול בחינת הצללה- יכללו כל האלמנטים המצילים על השטח, ובכלל זה: מפנה, בינוי, עצים מתוכננים, הצללה בנויה וכו'. הבדיקה תעשה לפחות בשלושה מועדים שונים לאורך השנה, ובשלוש שעות יום שונות באותה יממה.


4. שטחים מגוננים ונטיעות במגרשים:

  - א. בכל מגרש ינטע עץ בוגר לכל 200 מ"ר משטח המגרש, או לכל 3 יח"ד. חריגה מסעיף זה תיעשה באישור מהנדסת המועצה וזאת לאחר שהוצגה תכנית פיתוח.
  - ב. תותר הקמת מתקנים ואזורים להשקטה והשהיית מי נגר, טרסות מגוננות, לימנים.
  - ג. הוראות נוספות לנטיעות לפי סעיף 6.11.


5. קירות תמך:

  - א. בין מגרשים בגבהים שונים, המגרש הנמוך יחפר במלואו וקיר התמך יהיה בשטח המגרש הגבוה.
  - ב. קירות תמך של דרכים ימוקמו מחוץ לזכות הדרך בתחום המגרשים הגובלים לדרך, למעט מגרשים עם קו בנין 0 בחזית הרחוב. תותר חדירה למגרשים הגובלים לדרך עד 1.5 מ' לתחום המגרש, מחוץ לקווי הבניין של המגרשים.
  - ג. במגרשים עם קו בנין 0 בחזית הרחוב, קירות התמך לכבישים יבנו בתחום זכות הדרך. תותר חדירה עד 0.50 מ' לתחום המגרשים הגובלים לרחוב.
  - ד. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'.
  - ה. במגרשים בייעוד ציבורי, ככל שיידרש גובה מעבר ל-3 מ', יחויב דירוג בעומק מדרגה מזערי

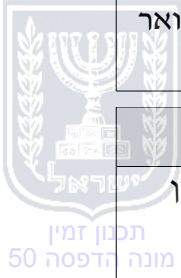


6.1	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>של 1.2 מ', ובתנאי שגובה הטראסה יהיה עד 1.5 מ' ממפלס נגיש לתחזוקה שוטפת. חריגה מסעיף זה תיעשה באישור מהנדסת המועצה וזאת לאחר שהוגשו פריסות הקירות בחזית הרלוונטית.</p> <p>6. ככל שיעודכנו הנחיות מרחביות בתחום המועצה המקומית מטה יהודה אשר יהוו סתירה לאמור בסעיפים 6.1 לעיל, בסמכות מהנדסת המועצה לאשר חריגה מהוראות אלה ובלבד שתהיה תואמת להנחיות המרחביות המאושרות.</p> <p>7. בנספח הנוף מסומנים אזורי "אל געת". תנאי לתחילת ביצוע העבודות יהיה גידור בפועל של אזורים אלו באישור מהנדס הרשות.</p> <p>8. התוואי המדויק של הגידור ייקבע לעת ביצוע בתיאום עם רכ"ל ורט"ג לנושא המעברים האקולוגיים.</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : חזית מסחרית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>2. שימושים : מבואות כניסה למגורים, מסחר, משרדים, סטודיו, שירותים אישיים ושימושים סחירים בעלי אופי ציבורי ובלבד ששימושים אלו לא יהוו לסביבתם מטרד של רעש, ריחות, בטיחות וכיו"ב.</p> <p>3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יוצמדו אל חזית הרחוב. מיקום שטחי המסחר בקומות הקרקע הוא מחייב. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. כניסת הולכי רגל לחזיתות מסחריות תעשה ממפלס הרחוב.</p> <p>5. החזית המסחרית תלווה בקולונדה בתחום קומת הקרקע, בעומק שלא יפחת מ-4 מ' ובגובה קומת הקרקע, ברצף אחד עם מפלס המדרכה הגובלת תוך שמירה על רציפות מעבר ונגישות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים בקולונדה ובין הקולונדה למדרכה. בתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה.</p> <p>6. באזורים בהם כתוצאה מאילוצי טופוגרפיה לא ניתן יהיה לשמר רצף פיתוח עם מפלס הרחוב יינתנו פתרונות נגישים נאותים לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית.</p> <p>7. תובטח שקיפות מרבית של החזיתות המסחריות.</p> <p>8. תפעול שטחי המסחר יעשה כך שלא יהווה מטרד אל הרחוב.</p> <p>9. לא יותרו כניסת רכבים למגרשים מכביש מס' 7.</p> <p>10. יופנו מינימום אזורים טכניים לכיוון הרחוב.</p>

6.3	תכנית בינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. תנאי להיתר בניה/ חפירה או הרשאת עבודה ראשון בתחום התכנית ותנאי לביצוע עבודות כלשהן יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1.</p> <p>2. תכולת תכנית הבינוי :</p> <p>א. רקע מדידה</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח וחתכים.</p> <p>ג. העמדת המבנים בכל תא שטח, גובהם, דירוג הקומות והמרחקים ביניהם, תכנון מרתפים לרבות התייחסות לחילחול.</p> <p>ד. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, מיקום הכניסות למגרשים להולכי רגל וכלי רכב, לרבות רכב שירות, פריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיקום רחבת כיבוי אש.</p> <p>ה. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבניין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.</p> <p>ו. במגרשים בהם חזיתות מסחריות- מימדים וצורה של הקולונדה בקומת הקרקע לאורך החזית המסחרית.</p>

תכנית בינוי	6.3
<p>ז. תכנון עקרוני למבני ציבור כולל מפלסים מוצעים, הסדרת נגישות, מפרצי הורדה חניה ופיתוח שטחי חוץ.</p> <p>ח. תכנון פארקים וגינות ברחבי השכונה, בדגש על מרחב פתוח נגיש, בטוח, מוצל ביום ומואר בלילה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הכנת תכנית בינוי למתחם תכנון הרלוונטי, לפי הסימון בנספח הבינוי.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול:</p> <p>א. תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1: 250, לרבות פרישת קירות פיתוח, חתכים טיפוסיים, חוברת פרטי פיתוח, תכנית עבודות עפר. תכנית פיתוח תבחן אפשרות להתוויה של שבילים אל השטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית, לשם חיבור השכונה לסביבתה, וזאת בכפוף להיתכנות פיזית ולאישור גורמי הביטחון הרלוונטיים.</p> <p>ב. פתרונות ופירוט לנושאים הבאים: מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), כניסה לרכבים וכניסות להולכי רגל, גבהים מתוכננים במגרש, סימון קווי חשמל, טלפון, כבלי טלוויזיה, מיקום גומחות/מבני מסתור למתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, סימוני מדרגות, רמפות, מסלעות, גדרות, מעקות ושערים, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, חלוקה בין חצר דיירים משותפת לחצרות גן במגרשים המיועדים למגורים, פירי אוורור ומתקנים טכניים, חומרי גמר, תאורה, שילוט וריהוט.</p> <p>ג. תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדסת הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. תכנית ניקוז מפורטת.</p> <p>ה. למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, כיכר עירונית, דרך מאושרת או מוצעת וחניונים תוכן תכנית נטיעות וצמחייה ותכנית השקיה.</p> <p>ו. נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור יח"ס שורק. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים לשימושים הקיימים הסמוכים לתכנית, ובתכנית עצמה בין שימושים שונים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות היח"ס והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ז. דו"ח אקוסטי סביבתי מפורט לפי סעיף 6.9 ס"ק 2. בתאי השטח הסמוכים לכביש 375 מצפון (תאי שטח 119-124, 301, 116, 306) ייקבעו אמצעים למניעת מטרדי רעש מכביש 375 ככל שידרשו.</p> <p>ח. בסמכות הועדה המקומית ו/או מהנדסת הועדה לדרוש כתנאי לקבלת היתר בניה עמידה בתקני בניה ירוקה (ת"י 5281 ות"י 5282) במלואם או בחלקם.</p> <p>ט. דו"ח תאורה העונה לקריטריונים למניעת זיהום אור לפי סעיף 6.9 ס"ק 4 ולפי הדו"ח הסביבתי בתכנית זו.</p> <p>י. דו"ח למניעת מטרדים בזמן הבניה.</p> <p>יא. תכנית ניהול סביבתי של אתר הבניה לרבות הגדרת אמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק בעת העבודות, שטחי התארגנות, הגדרת אזורי אל געת ושמירה על ערכי טבע, וכן אמצעי ניטור ככל שידרשו על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>יב. תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. טיפול, גריסה, אכסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר בכפוף לאישור</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>מהנדסת הועדה המקומית. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת העפר ע"י בעל היתר הבניה תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. תכנית פעולה ושלבי ביצוע לטיפול בעודפי העפר בהתאמה לל"ז ביצוע עבודות בתחום התכנית.</p> <p>3. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.</p> <p>4. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.</p> <p>5. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.</p> <p>ג. סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם בכפוף להנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. פתרון לפינוי האשפה לאתר מוסדר וסידורי סילוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא:</p> <p>א. אישור תכנית לקו מאסף ביוב אזורי חדש ולמט"ש חדש בעמק האלה.</p> <p>ב. קיום פתרון ביוב אשר, בין היתר, יתייחס לשלביות התכנון והביצוע בהתאם להמלצת ועדת הביוב המחוזית באותה העת.</p> <p>ג. תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ד. אישור יח"ס שורק לדו"ח האקוסטי ולדו"ח הסביבתי.</p> <p>ה. השלמת האמצעים למיתון מי נגר במוצא נחל קטלב כפי שיקבע בתכנית הפיתוח ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>ו. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ז. הגשת תכנית ביטחון הכוללת את המרכיבים הנדרשים כגון מיקום גדר קבע, מיקום שערי כניסה וכיו"ב, לתיאום עם גורמי הביטחון הרלוונטיים.</p> <p>ח. יבחן הצורך בהצבת מתקן להפרדת שמנים לטיפול במי הנגר של כביש 375.</p> <p>ט. גידור תחום עבודות הפיתוח בגדר בגובה 2 מ'.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>המשך מסעיף 6.4:</p> <p>4. בנוסף לאמור לעיל כתנאי להיתר בניה למגרשי התעסוקה והמשרדים יצורפו מסמכים והתייחסות בנושאים להלן:</p> <p>א. פירוט האמצעים למניעת רעש ממערכות מכניות בבניין.</p> <p>ב. פירוט המיקומים למזגנים והשנאים.</p> <p>ג. פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום במקרה של הקמת צוברים וצינורות טמונים בקרקע לדלקים וחומרים מסוכנים נוזליים העלולים לגרום לזיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>ד. תנאי עבור שימוש ההסעדה בשטחי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה ע"י יח"ס שורק והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י יח"ס שורק.</p> <p>5. בתא שטח 590 מסוף האוטובוסים - הגשת דו"ח סביבתי הכולל התייחסות אקוסטית שייבחן את מפגע הרעש הפוטנציאלי ממסוף האוטובוסים למגורים או כל שימוש רגיש אחר סמוך והטמעת המלצותיו בתכנון המפורט. כמו כן יכלול הדוח חו"ד למניעת זיהום אוויר.</p> <p>6. בתאי שטח 307 ו-600 הצמודים ליער - תיאום מול רשות הכבאות בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>7. בשלב ההיתר תיבחן אפשרות להעמדת המבנים בהתייחס להמלצות המסמך "מערכות</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני, ובמסגרת קוי הבניין.                      8. בתאי שטח 537, 108,107,402,403,600 - ביצוע סקר קרקע היסטורי לבחינת זיהומי קרקע במרחק 50 מ' ממיקום מיכלי דלק הנמצאים בשטח.                      9. ככל שקיים אסבסט באתר, תנאי להוצאת היתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע הערכה מדויקת של כמויות האסבסט באתר. בהתאם לתוצאות, עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.                      10. תנאי להיתר חפירה בשצ"פ הסמוך לתחנת הדלק (תא שטח 404) יהיה קבלת חוות דעת לסקר היסטורי וקידוחי קרקע מיח"ס שורק.</p>	




דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>1. חניה:                      א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, טבלת חניה מוצעת נמצאת בנספח התנועה.                      ב. במגרשים ביעוד "מגורים (ג, ד)", "דיור מיוחד", "מסחר ותעסוקה" ובמגרש 203, החניה תהיה מתחת למפלס הכניסה בלבד, בסמכות מהנדסת הועדה המקומית לאשר חניות מעל מפלס הכניסה.                      ג. פירי אוורור, ומתקנים לשחרור עשן לחניונים, ישולבו ככל הניתן באופן אינטגרלי במבנה, או לחילופין באזורי הגינון, כך שלא יהוו מטרד למגרשים גובלים.                      ד. בתחומי המגרש (בחניון או משולב בבניין), יינתן מענה לחנית אופניים ולרכב דו גלגלי.                      2. תנועת אופניים:                      א. תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ עקרונות תכנית זו.                      ב. תנועת אופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל ומתנועת רכב מנועי עפ"י עוצמת התנועה החזויה ומהירותה כמוצע בנספח התנועה.                      ג. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר או מבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח נגישות למבנה.                      3. בשלב התכנון המפורט לביצוע כביש 150 ייקבעו הסדרי ביטחון מול הגורמים הרלוונטיים.</p>	



תשתיות	6.7
<p>1. תברואה ואצירת אשפה:                      א. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח פתרונות האשפה יהיו בתאום עם המועצה האזורית מטה יהודה על פי השיטה המקובלת לעת פיתוח התוכנית.                      ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.                      ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.                      ד. תותר הקמת מערכת איסוף אשפה פניאומטית באישור מהנדסת הועדה המקומית ובכפוף לבדיקת היתכנות מוקדמת.                      ה. יותר שילוב מתקני מיחזור בפיתוח המגרשים וכן ניתן יהיה לשלב מתקני מחזור שכונתיים במגרשים ציבוריים בכפוף לאישור מהנדסת הועדה.                      ו. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות מטרדי ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים</p>	



	<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 2. חשמל: א. כל מערכות החשמל תהינה תת קרקעיות. תינתן עדיפות למיקום תחנות טרפו בחניונים תת קרקעיים. ב. מיקום סופי של חדרי טרפו יהיה בתיאום עם חח"י בהתאם למיקומים העקרוניים בתכנית זו. 3. תקשורת: א. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים. ב. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים. ניתן למקם את המתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוננות ו/או בהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. 4. ביוב: א. תשתיות הביוב יבוצעו במקביל לפיתוח התכנית. ב. פתרון הקצה לסילוק שפכי צור הדסה הינו מט"ש שורק בשלב המייד, ומט"ש נתיב הל"ה בשלב העתידי, או כל פתרון אחר שייקבע עבור היישוב לעת ביצוע התכנית. ג. כל מגרש יחובר לרשת הביוב הציבורית בישוב ע"י חיבור נפרד. ד. למרות האמור לעיל ובמידה ולא ניתן לחבר מגרש ישירות למערכת הביוב הציבורית, יחובר המגרש דרך מגרש סמוך. קו הביוב המחבר יהיה ציבורי ויעבור לאורך גבולותיו הצדדיים ו/או האחוריים של המגרש הסמוך ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש הסמוך. ה. החיבור לרשת יהיה באישור הרשות/ועד מקומי. 5. מים: א. מקור ואספקת המים יהיו מהרשת המקומית של צור הדסה. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדסת המועצה. 6. מערכת גז טבעי- תכנית בינוי תציג תכנון מערכת אספקת גז טבעי, ככל שידרש.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מחלחל עם אפשרויות השהייה שיכוסו בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. 2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר כגון טרסות ובריכות מים להשהייה. 3. מרזבי המים יוזרמו ככל הניתן - לעבר שטחים אוגרי מים בתחום המגרש או לשטחים אוגרי מים ציבוריים, או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים. 4. עודפי מים ממגרשי המגורים יופנו ככל הניתן לכיוון שטחים פתוחים. 5. מוצאי הניקוז ממגרשים גובלים בשצ"פים יטופלו ככל הניתן בתחומי המגרשים וכמוצא אחרון יופנו אל השצ"פ. בשטח השצ"פים, יושהו המים ויחלחלו אל תת הקרקע (בכפוף לקידוחי ניסיון). 6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. 7. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. גיאולוגיה/ גיאולוגיה הידרולוגיה: 1. תנאי למתן היתר בניה הכולל חפירה/ קדיחה/ יציקת כלונסאות העולה על 25 מ' הוא תיאום</p>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>עם השירות ההידרולוגי.</p> <p>2. יש לשמור על היקף ואופן החדרה של מי נגר בנפח של 1,300 מ"ק/יום.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור השירות ההידרולוגי להיקף החדרה, וזאת בתיאום עם השירות ההידרולוגי ולשכת התכנון.</p> <p>4. חללים שיימצאו בשלב עבודות הפיתוח ומימוש התכנית, יש להשאירם ללא מילוי או לחליפין למלאם בחומר המאפשר זרימת מים דרכו, בתיאום עם השירות ההידרולוגי. מילוי הקרקע והריצוף יבוצעו באמצעים המאפשרים לחלל נגר ככל הניתן.</p> <p>5. א. ככל שימצאו ממצאים הידרו-גאולוגיים בשלב מימוש התכנית אשר יחייבו בהתאם לעמדת השירות ההידרולוגי הותרת שטחים פתוחים ופנויים מבינוי, יהיה בסמכות השירות ההידרולוגי להורות על כך.</p> <p>ב. יתאפשר ניווד של זכויות בניה על מנת לאפשר הגדלה של השטחים הפתוחים ככל שיידרש, בכפוף להליך פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק, ובכפוף לשמירה על גובה הבינוי לפי עקרונות תכנית המתאר הכוללנית, וזאת על מנת להבטיח הגנה על שפיעת העיינות ככל שניתן.</p> <p>6. תנאי למימוש התכנית הינו הקמת צוות מלווה מיוחד ש יכלול את נציג רט"ג ואת נציג משב"ש/ההידרו גיאולוג המלווה את מימוש התכנית. הצוות המלווה ילווה את שלב מימוש התכנית, לרבות את הקמת מתקני ההשהיה והחלחול, וזאת על מנת למנוע ככל הניתן פגיעה בשפיעת המעיינות. ככל שיתגלו חללים קרסטיים, יועבר דיווח מידי לרט"ג ולחברי הצוות המלווה לפי סעיף זה, וזאת לצורך קבלת החלטה בעניין הטיפול בחללים אלה.</p> <p>7. הנחיות מחייבות לביצוע עבודות פיתוח: יש לעקוב תוך כדי החפירה אחרי אזורי החולשה האקראיים, ובאם יתגלו יהיה צורך לטפל בהם. יש לפרט את הטיפול באזורים אלו במסגרת של חוות דעת הידרוגיאולוגית- קונסטרוקטיבית שתוגש לצוות המלווה כתנאי להמשך ביצוע עבודות בשטח. במידה ויתגלו אזורים עם כיסים קירטוניים לא יציבים למפותם ולסמנם כאזורים ללא פיתוח. שטח שנמצא לא מתאים לתכנון ישוקם במידה וקידוחי הניסיון והבורות הפרו אותו. מילוי קרקע במסגרת עבודות העפר ייעשה ע"י חומרים שיאפשרו לחלול מי נגר, גם באזורים בהם יאותרו חללים קרסטיים.</p> <p>8. ככל שיימצאו חללים קרסטיים משמעותיים בשלב מימוש התכנית אשר בהתאם לעמדת הצוות המלווה יחייבו הותרת שטחים פתוחים ופנויים מבינוי, יהיה בסמכות הצוות המלווה להורות על כך.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

איכות הסביבה	6.9
<p>להנחיות מפורטות ר' דו"ח סביבתי כחלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>1. שפכים:</p> <p>שפכים שאינם סניטאריים הנוצרים כתוצאה משימושים ביעוד מסחר, תעסוקה, משרדים וכל שימוש העלול להוות מטרד וגורם מזהם, יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>2. רעש ואקוסטיקה:</p> <p>א. ככל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים, התש"ן 1990), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדין, בהתאם להנחיות יח"ס שורק ובאישורה.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט וכתנאי להיתר חפירה/ הרשאה לכביש 375 יוגש נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש מהכביש בהתאם למתודולוגיה המעודכנת של המשרד להגנת הסביבה לחיזוי רעש מכבישים המעודכנים לזמן הגשת ההיתר.</p>	

איכות הסביבה	6.9
<p>ג. בחזיתות הפונות לכביש 375 יש להימנע ככל שניתן מתכנון שימושים רגישים לרבות חדרי שינה, סלון וכו'.</p> <p>ד. הפתרונות האקוסטיים שיבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית למבנים לאורך הכביש יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרות המרפסת, כניסות צד למרפסות וכו'.</p> <p>ה. במסגרת הבחינה האקוסטית, ככל שימצא כי קיים פתרון אקוסטי לצמצום הרעש במקור בהתייחס לחזיתות הבתים, באמצעות הארכת קיר, סוללה או אספלט שקט, ללא צורך במיגון דירתי, תינתן עדיפות לפתרון כזה.</p> <p>ו. יש לתאם את הנספחים האקוסטים המוגשים בתוכניות מפורטות וכתנאי להיתרים מול יח"ס שורק.</p> <p>3. אקולוגיה:</p> <p>א. תכנון מפורט להרחבת כביש 375 יכלול הסדרת מעבר אקולוגי תת קרקעי בקטע הכביש לפי המלצת אקולוג התכנית וכפי שמפורט בסקר האקולוגי. מיקום סופי ייקבע בתיאום מול רשות הטבע והגנים לפי המימדים המפורטים בסקר.</p> <p>4. זיהום אור:</p> <p>א. מערכות התאורה בכבישים ההיקפיים, בשטח המלונאות ובקרבת היער (מגרשים 307, 600) תעמודנה בהנחיות למניעת זיהום אור כפי שיקבעו על ידי רט"ג והיחידה הסביבתית, לרבות יישום המלצות נספח הסביבה ובהתאם לתקנים רלוונטיים.</p> <p>ב. מערכות התאורה בכל התכנית יתוכננו כך שלא יהיה פיזור אור כלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>ג. התאורה בדופן הבינוי החיצונית תוגבל ותופנה לכיוון הבינוי, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה יישום מסקנות הסקר ההידרו-גיאולוגי כחלק מפיתוח השכונה.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>המשך מסעיף 6.9:</p> <p>6. הוראות לשלב ההקמה:</p> <p>א. כחלק מנספח הביצוע הסביבתי לעבודות ההקמה יוגדרו שטחי התארגנות ושטחים לעירום עודפי עפר לצורך בינוי המע"ר בתאי שטח 300, 301, 600, 570. כמו כן בעדיפות אחרונה ניתן יהיה להגדיר את תא שטח 401 כשטח התארגנות תוך כדי נקיטת כל האמצעים להגנה על מערת הנטיפים שבתחום השצ"פ. אתרי התארגנות לטובת הקמת כביש 375 יהיו בתאי שטח 590, 600. אתרי ההתארגנות יהיו ככל הניתן בחלק המערבי של שטח התכנית.</p> <p>ב. תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר. התאורה תכוון לזווית חדה, באופן שאינו זולג אל מחוץ לשטח האתר. תיאום ופיקוח על התאורה בשלב ההקמה יעשה ע"י רט"ג.</p> <p>ג. נספח הביצוע הסביבתי יכלול הנחיות בנוגע לאמצעים למזעור הפגיעה בשטח ולשיקום הנופי בתום עבודות ההקמה.</p> <p>ד. אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון למניעת נבירת בע"ח.</p> <p>ה. יש לגדר את גבול התכנית למניעת גלישת פסולת וחומרים מתוך האתר אל השטחים הרגישים. אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.</p> <p>ו. יש לעמוד בתקני הרעש מציוד בניה.</p> <p>ז. יש להרטיב דרכי עפר בחומרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה, כיסוי משאיות והרטבת ערמות.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>ח. לא תותר בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים/מתוכננים : לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל או מתחת לקווי חשמל עיליים/ת"ק.</p> <p>ט. מגרשים לפיתוח הגובלים בשטחים טבעיים, יגודרו טרם תחילת העבודות.</p> <p>7. בניה ירוקה :</p> <p>א. ריצוף מעברי הולכי הרגל והמדרכות ייעשה תוך שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום רב.</p> <p>ב. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.</p> <p>ג. המבנים יתוכננו תוך התאמה למדיניות הבניה הירוקה האזורית כפי שתוגדר מעת לעת על ידי מהנדסת המועצה.</p>	

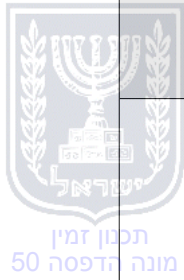


שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, לעניין שימור, העתקה וכריתה. הנספח מחייב לעניין סימון העצים הבוגרים.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו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





6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים. תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>



6.12	עתיקות סימון בתשריט: בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מרשות העתיקות. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק זה. 4. אתרי עתיקות שהם בעלי ערך ועניין, ככל שימצאו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, ישולבו בפיתוח השטח. 5. יש לבצע תיאום עם רשות העתיקות בזמן הקמת כביש 375 לעניין הממצאים מדרום למבוא ביתר המסומנים בתשריט.</p>



6.13	עתיקות סימון בתשריט: אתר ארכיאולוגי לשימור
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מרשות העתיקות. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק זה. 4. אתרי עתיקות שהם בעלי ערך ועניין, ככל שימצאו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, ישולבו בפיתוח השטח. 5. יש לבצע תיאום עם רשות העתיקות בזמן הקמת כביש 375 לעניין הממצאים מדרום למבוא ביתר המסומנים בתשריט.</p>



<b>6.14 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>1. עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תו"ב התשכ"ח (1965).</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.15</b>	הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
-------------	---

<b>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להיתר ראשון	1. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה מימוש התנאים התחבורתיים שנקבעו בסעיף 6.1 בתכנית המתאר. 2. תנאים נוספים לפי סעיף 6.4 ס"ק 3.
2	תנאי להיתר 20% מיח"ד אחרונות בתכנית המע"ר	1. ביצוע מוסדות החינוך והשלמת ביצוע השטחים הפתוחים בהתאם לדרישות הרשות המקומית. 2. ביצוע השהיית מי נגר בהתאם להנחיות התכנית.
3	תנאי להיתרי בניה ליח"ד המהוות מעל ל-500 יח"ד מכלל התכניות המקודמות מכוח תכנית המתאר.	הסדרת חניון חנה וסע הכלול בתכנית, לרבות פיתוח שביל להולכי רגל המתחבר אל שכונה ב'.
4	תנאי למתן היתר בניה ליח"ד המהוות מעל 3,420 יח"ד ועד 4,400 יח"ד ברמה הישובית	1. השלמת ביצוע הרחבת כביש 60 לדו מסלולי כולל הכפלת מנהרה מצומת אל-חאדר צפונה 2. השלמת הרחבת דרך מס' 375 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל כיוון) בקטע שבין דרך מספר 60 לבין הכניסה המערבית לביתר עילית 3. רימזור צמתי הכניסה לביתר עילית
5	תנאי למתן היתרי בניה מעל 4,400 יח"ד ברמה הישובית	הרחבת דרך 375 בקטע שבין ביתר עילית לבין צומת 375/386 לדו מסלולי (שני נתיבים בכל



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		כיוון).
6	תנאי למתן היתר איכלוס	<p>1. השלמת עבודות הרחבת כביש 60 וכביש 375</p> <p>2. רמזור הצמתים בכניסה לביתר עילית</p> <p>כמפורט בשלב ב' בבה"ת לתכנית הכוללנית.</p> <p>3. גמר ביצוע בפועל של פתרון קצה לביוב.</p> <p>4. ביצוע המעבר התת קרקעי להולכי רגל</p> <p>מתחת לדרך 375 המחבר את אזור המע"ר עם הישוב הקיים.</p> <p>5. הוצאת היתר בניה והתחייבות לביצוע מוסדות ציבור נדרשים בשכונה לכשתאושר עבודה תכנית פיתוח לקראת ביצוע.</p>
7	תנאי לאכלוס עד 2,500 יח"ד מתוקף תכנית המתאר הכוללנית (151-0305631).	<p>1. הקמת בית ספר יסודי שני וחטיבת ביניים בישוב.</p> <p>2. תחילת ביצוע פארק מרכזי בתא שטח 67010.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

30 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

