

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0866335

בין הגבעות

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2022

לאשר את התוכנית

19/04/2023

י"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

התכנית ממוקמת בדרומה של בית שמש ההיסטורית בין גבעת סביון לגבעת הנרקיס. בתחום התכנון חטיבת קרקע מאושרת למגורים ושצ"פ, וכן, שטח בלתי מתוכנן. התכנית מציעה 220 יח"ד לטובת השכרה ארוכת טווח.

התכנית כוללת שטח מגורים מעורב שימושים משולב עם זיקת הנאה לכלל הציבור על מנת לעודד פעילות עירונית חיה ומפרה עם סביבתה.

התכנית מציעה פארק שכונתי נגיש המשלב ערוץ ניקוז לרווחת התושבים הנמצאים והעתידיים. בשטח התכנית קיים מרכז קהילתי פעיל התכנית מציעה להוסיף שני גני ילדים בתוך מגרש זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בין הגבעות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

102-0866335

מספר התכנית

16.662 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 197837

קואורדינאטה Y 627689

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לרח' הרקפת. מזרחית לכביש מס' 38. צפונית לרח' הנרקיס. דרומית לרח' הארזים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הנרקיס		
בית שמש	הרקפת		

שכונה בין שכונת סביון לשכונת נרקיס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5218	מוסדר	חלק		126
5219	מוסדר	חלק		95
5967	מוסדר	חלק		14, 18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

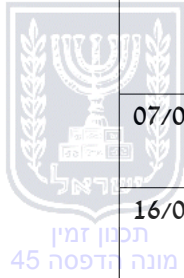
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ת/ 30 / א / 32 / 5	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית ת/ 30 / א / 32 / 5	1853	2419		07/09/1972
ת/ 30 / ד / 32 / 5	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית ת/ 30 / ד / 32 / 5	2255			16/09/1976
בש / 77	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית בש / 77	2934	2163		14/06/1983
בש / במ / 89 / א	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית בש / במ / 89 / א	4142	4192		09/09/1993



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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/02/2023	ברני גטניו	16: 34 22/02/2023	נספח מס' 1 : מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	15/03/2023	מיכאל וינד	10: 24 04/04/2023	נספח מס' 2 : מחייב לנושא מספר בניינים מינימלי בתאי שטח מס' 1A-1B.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/03/2023	משה אלבוחר	12: 18 03/04/2023	נספח מס' 3 : תנועה וחניה	לא
ביוב	מנחה	1: 750	1	15/03/2023	שמואל בדולח	12: 24 16/03/2023	נספח מס' 4 : תכנית מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	9	08/02/2022	שמואל בדולח	10: 26 13/04/2022	נספח מס' 5 : פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 750	1	15/03/2023	שמואל בדולח	12: 26 16/03/2023	נספח מס' 6 : תכנית ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	18	01/08/2021	שמואל בדולח	08: 13 24/04/2022	נספח מס' 7 : פרשה טכנית - ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	29	07/02/2023	אדיר אלוויס	16: 49 22/02/2023	נספח מס' 8א : סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	15/03/2023	אדיר אלוויס	12: 27 16/03/2023	נספח מס' 8ב : תכנית שמירה על עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 500	6	19/02/2023	חיים פיאלקוף	00: 47 03/04/2023	נספח מס' 9 : פרוגרמת הקצאות לשטחי ציבור	לא
סקר סייסימי	רקע	1: 500	15	13/08/2020	עוזי זלצמן	19: 43 13/08/2020	נספח מס' 10 : סקר סיכונים סייסימי	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים ערים (2001) בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד התכנית	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		ORENB@datamap.com
אדריכלית פיתוח ונוף	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר	116943	א(ר)א אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	ירושלים	רבי בנימין	4	02-6747070		osnatkk@gmail.com
עורך נספח התנועה והחניה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net
עורך נספחי מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים (1980)	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
עורך סקר עצים בוגרים	אגרונים	אדיר אלוויס			חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
עורך נספח סביבתי	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503663	hila@ethos-group.co.il
יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913		cfialk@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר סיכונים סיסמי	גיאולוג	עוזי זלצמן			תל אביב- יפו	שמיר	18	03-7286111	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
מהנדס תשתיות חשמל	יועץ תשתיות	אייל שר שלום	55676	אייל שר שלום - הנדסת חשמל בע"מ	מבשרת ציון	שד החוצבים	8	02-5702051		sar@e- sar.com

(1) כתובת: מס' מס' 39, ת.ד. 3093.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
דירות קטנות	דירות אשר שטחן לא עולה על 80 מ"ר. שטח זה כולל פתרון מיגון דירתי אך לא כולל שטח המרפסת.
תאי שטח 1A-1C	תא שטח בתכנית המחולק לתת תאי שטח בעלי יעוד וזכויות נפרדים בכל אחד מהמגרשים

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 חמישה מבני מגורים חדשים תוך שילוב שימושי תעסוקה ומסחר. תוספת זכויות בניה למוסד ציבורי קיים ופיתוח אינטנסיבי של פארק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיעוד מגורים לשצ"פ, מיעוד שצ"פ למגורים ג', דרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור חמישה מבני מגורים, מבני ציבור ומבנה מסחר ותעסוקה המשולב במגורים.

3. קביעת היקף יח"ד בתכנית ל-220 להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.

4. קביעת הוראות להיקף יח"ד קטנות מחייב.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת הוראות לכיכר עירונית.

7. קביעת הוראות בנושא שימור עצים בוגרים.

8. קביעת הוראות להרחבת דרך.

9. קביעת הוראות הפקעה.

10. קביעת הוראות בנושא עתיקות.

11. קביעת הוראות הריסה לקירות פיתוח.

12. קביעת הוראות בנושא שלביות מימוש התכנית.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1A, 1C
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	4
מגורים מסחר ותעסוקה	1B

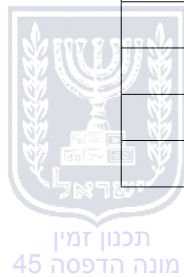
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1C
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1A, 1C
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1B
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1C
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים ג'	1A, 1C
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	2
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1A, 1C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותעסוקה	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	1A, 1C
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4 קומות	7,594	45.58
מבנה ציבור	2,245	13.47
שטח ללא תכנון	271	1.63
שטח ציבורי פתוח	6,552	39.32
סה"כ	16,662	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,379.45	14.28
מגורים ג'	6,080.54	36.49
מגורים מסחר ותעסוקה	1,439.9	8.64
שטח ציבורי פתוח	6,762.56	40.59
סה"כ	16,662.45	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

4.1.1

שימושים

- מגורים להשכרה ארוכת טווח וכל השימושים הנלווים לצורך תפעולם.
- משרדים לצורך תפעול השכרת יחיד להשכרה עבור חברת הניהול.
- שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון חדרי אופנים, חדרי אשפה, לובי, מחסנים ומועדון דיירים.
- חניה תת קרקעית
- מתקני השנאה חשמליים ואגירת אנרגיה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- לפחות 20% מהדירות ייבנו כדירות קטנות.
- ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 6.1.

ב

תנאי להפעלה

- כל יחיד בתא שטח 1A-1B ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה מינימלית של לפחות 15 שנים.
- הבניינים יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה. תירשום הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

- כל השימושים המצוינים בסעיף 4.1
- מסחר
- משרדים
- מרפאות
- חללים לפעילות ספורט כגון מכוני כושר
- מרכז חלוקת דואר
- גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט רחוב, ותאורה.
- מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.
- מעבר תשתיות תת קרקעיות.
- מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- לפחות 20% מהדירות ייבנו כדירות קטנות.
- ראו הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 6.1.
- שתי הקומות התחתונות (קרקע + קומה מס' 1) ייועדו לשימושי מסחר תעסוקה, ויותר בהן קו בניין 0 כלפי רחוב הרקפת, בכפוף לשמירת רוחב מדרכה שלא יפחת מארבעה מטרים.
- גובה קומה :
- א. גובה קומה מעל מפלס הכניסה לא יחרוג מ-6.50 מ'.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

ב. שטח לגלריות יחושב במניין השטחים גובה קומת גלריה לא יעלה על 2.50 מ' נטו.

5. הוראות מיוחדות לחזית פעילה הפונה לרחוב הרקפת:

- א. מפלסי המסחר ו/או המשרדים בקומת הקרקע יהיו מותאמים והמשכיים לרחוב הרקפת.
ב. לפחות 65% מהחזיתות במפלס הקרקע הפונות לרחוב הרקפת יהיו שקופות.

ב

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

- א. תאסר גישת רכב לתחום העילי של זיקת הנאה למעט רכב חירום ותפעול.
ב. הקמת קומה תת קרקעית בתחום זה תתאפשר רק החל מגובה 2 מטר מתחת לפני הפיתוח הסופיים.
ג. תותר שתילת עצים ואלמנטי פיתוח ובלבד שהרוחב הפנוי למעבר הולכי רגל לא יפחת מ 4 מטר.

ג

תנאי להפעלה

1. כל יחיד בתא שטח 1A-1B ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה מינימלית של לפחות 15 שנים.
2. הבניינים יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה. תירשום הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. מרכז קהילתי
ב. חינוך לגיל הרך
ג. מתקנים טכניים ומתקני השנאה חשמליים
ד. גני ילדים

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

א. אופי הבינוי והשימושים בו יקבעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לרשימת השימושים המפורטת בייעוד זה.

ב. יתאפשר להקים שני גני ילדים:

1. שטח גן ילדים לא יפחת מ 140 מ"ר עבור כל גן.
2. שטח חצרות גני הילדים לא יפחת מ 175 מ"ר עבור כל גן.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. שטחים לספורט פנאי ונופש, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.
2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
3. גינות קהילתיות לגידול תוצרת חקלאית בהיקף של יעלה על 4 ד'.
4. מחסני גינון ושירותים ציבוריים.
5. מתקני תשתית ומתקני חניה לרכב דו-גלגלי.
6. מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאים.



4.4

שטח ציבורי פתוח

7. מעבר תשתיות ציבוריות.
8. מעבר לרכב חירום והצלה.
9. מתקני מיחזור.
10. קיוסק ותחנה לתיקון או השכרת אופניים.

4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח

1. שטח הפארק עליו יחולו ההתניות של שלביות הביצוע יהיה בהיקף של כ- 6.6 דונם. מתוך השטח האמור יוגדר שטח של כ- 4 דונם שייעוד לפיתוח אינטנסיבי ויתר השטח ישמש כשטח אקסטנסיבי.
2. תא שטח 4 הינו עבור פארק אשר יפותח לרווחת הציבור תוך שילוב ערוץ הניקוז הקיים בתכנון הפארק הכולל.
3. במידה ושטח הפארק ימומש באופן הדרגתי יחלו העבודות לאחר אישור תכנית מפורטת לכל שטח הפארק בקני"מ שלא יפחת מ-1:250 ויאושר ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
4. בתחום שטח הפארק תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפתוח השטח.
5. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. במידה ונדרשת הכשרת גישה לרכב חירום ו/או אחזקה, יתוכננו אמצעים מגבילי תנועה וגישה מתאימים כגון עמודונים או מחסומים.
6. יש להתקין מקומות חניה לאופניים בשצ"פ.
7. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. במידה ויוצב מבנה הנדסי מיקום, העמדה ועיצוב אדריכלי יתואמו עם מהנדסת העיר או מי מטעמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג'	מגורים ג'	1A	2-5	5101	12000	4600	2350	1350	23245	45	188	33	10	5	2945
מגורים ג'	חניון	1A	2-5	5101	0	0	0	0	20400	80	0	0	0	5	0
מגורים ג'	מתקנים הנדסיים	1A		5101	0	0	0	0	100	2	0	0	0	1	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1B	1	1440	1030	0	0	0	1030	50	0	6.5	2	0	0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ג'	1B	1	1440	2625	995	0	0	4135	50	32	33	10	0	515
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	1B	1	1440	0	0	0	0	4608	80	0	0	0	5	0
מגורים ג'	חניון	1C		980	0	0	0	0	3500	80	0	0	0	5	0
מבנים ומוסדות ציבור		2		2379	2580	406	0	1900	4886	80	0	28	6	2	0
שטח ציבורי פתוח	מסחר	4		6628	15	0	0	0	15	0.2	0	4	1	0	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	4		6762	100	0	0	0	100	1.5	0	4	1	0	0

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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 3.0 מ' מעל פני הגג.

ג. השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות שאינן מרפסות גג או חלק מהחלל הפנימי של יח"ד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

ד.) בתא שטח 1B תותר הקמת גלריות עבור המסחר ושטח זה ייכלל במניין השטחים.

ה.) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ו.) שטחי השירות עבור השימוש "חניון" כוללים גם שטחי אחסנה, מילוט וחדרים טכניים לתפעול המבנה.

ז.) תמהיל הדירות יהיה לפי סעיף 6.2 ס"ק 13 בתכנית זו.

ח.) חל איסור על ניווד שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ובין השימושים השונים המוצעים בתאי שטח 1A-1C

ט.) גובה המקסימלי לבינוי במסגרת תכנית זו הינו 33 מ' מעל פני השטח (יחסי) ו-275 מטר מעל פני הים (אבסולוטי).



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הוראות בינוי עבור השכרה בייעודי הקרקע "מגורים ג'", "מגורים מסחר ותעסוקה" :

כל יחידות הדיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה, הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה, תירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.

ראו הוראות בינוי נוספות בסעיף 6.2.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

להלן הוראות בינוי ופיתוח המשותפות לתאי שטח 1A-1B :

1. גובה קומה :

א. גובה קומת מגורים מרבי מעל מפלס הכניסה לא יחרוג מ-3.20 מ'. מתחת קומת הכניסה תותר הגבהת קומת המגורים לטובת שמירה על נגישות מפלסי החניון התת קרקעי למבואות הקומתיות וכן הקמת דירות בעלות מספר מפלסים.

2. מרחקים מינימליים בין בניינים :

המרחקים המינימליים בין מבנים בתאי שטח 1A-1B יפחתו מ-8 מטר.

3. הוראות מיוחדות לחזית פעילה הפונה לכיכר עירונית :

מפלסי המסחר ו/או המשרדים יהיו בהתאם למפלס במדרכה או בשביל הגישה. הגישה תבוצע ישירות ממפלס הכיכר העירונית.

4. מרפסות ופרגולות :

יותר מרפסות מקורות וזיזיות, תתכן חריגה של עד 1.0 מטר מרפסות מקווי בניין.

5. כיבוי אש :

תותר הקמת מאגר מים תת קרקעי. שטחי שירות תת קרקעים עבור מאגר מים לא יבאו במניין השטחים.

6 : אחסנה ומרתפים :

א. בתאי שטח 1A-1B מחסנים המשמשים את דיירי המבנים ימוקמו במפלסים הנמוכים ממפלס הכניסה.

ב. יותר חדרי אחסנה לאופניים ועגלות ילדים במפלס הכניסה.

7. צנרת ומתקני תשתית על בחזיתות הבניינים :

א. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ב. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צובר גז וכל אלמנטים טכניים אחר במפלס קומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הנרקיס והרקפת.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

8. גגות :

א. מעל גובה מבנה מירבי המפורט בטבלה 5 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי נטו 3.0 מ' מעל פני הגג.

ב. הגגות יהיו שטוחים. לא יותר גימור בתצורת יריעות איטום.

ג. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויוצנעו ע"י קירות או מחיצות בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.

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

א. מתקני האשפה ייבנו בתחום המגרש בהתאם להנחיות מרחביות או אגף התברואה.

ב. יותר פתרון אצירה ופינוי אשפה משותף לכל השימושים במבנה.

ג. אופן שיטת אצירת האשפה תקבע ע"י אגף התברואה בעירייה.

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

10. קירות תמך :

א. קירות תומכים הפונים ליעוד ציבורי כגון שצ"פ, שבילים או מבנה ציבורי לא יעלו על גובה 2 מ'.

ב. ככל ואין הנחיות מרחביות לנושא קירות התמך, הקירות יבנו בציפוי אבן.

11. גדרות :

א. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.

ב. גדרות הפונות לחזית הרחוב יצופו באבן באופן אחיד.

12. שטח לגינון ונטיעות :

א. בקשה להיתר תכלול פירוט עצים לשתילה בשטחי הגינון המשותפים.

ב. בתאי שטח 1A-1C ינטעו עצים בוגרים בשטחים המשותפים הפתוחים.

ג. בקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים תכלול היקף נטיעות שלא יפחת מעץ בוגר לכל 10 יח"ד בשטחים המשותפים הפתוחים.

13. תמהיל יח"ד :

א. להלן תמהיל יח"ד מחייב לתא שטח מס' 1A-1B :

- לפחות 5% מכלל הדירות בתא שטח מס' 1A-1B ולא פחות מ-10 יח"ד יהיו בנות 2 חדרים.

- לפחות 25% מכלל הדירות בתא שטח מס' 1A-1B ולא פחות מ-50 יח"ד יהיו בנות 3 חדרים.

- לפחות 50% מכלל הדירות בתא שטח מס' 1A-1B ולא פחות מ-100 יח"ד יהיו בנות 4 חדרים.

ב. לפחות 30% מכלל יחידות הדיור ייבנו כדירות קטנות עפ"י ההגדרה של דירה קטנה בתכנית זאת.

6.3

חניה

הוראות לתאי שטח 1C-1A :

1. החניה תבוצע בתחום המגרשים מתחת מפלס הכניסה הקובעת ובהיקף שיקבע עפ"י תקן החניה התקף לעת הגשת היתר.

6.3

חניה

2. החניון בתאי שטח 1A-1C יהא משותף לכלל השימושים בתאי שטח אלו תוך שימוש בהפרדה ע"י מחסומים בתוך החניון.

הוראות לתא שטח מס' 2 :

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור בקשה להיתר בניה לתוספת בניה.
2. בסמכות מהנדסת העיר או מי מטעמה לאשר פתרונות חניה ייעודיים למוסד הציבורי מחוץ לתחום המגרש.

6.4

ניהול מי נגר

1. מי הנגר יופנו ככל הניתן לשציפים בתחום התכנית וסביבתה, בליווי של יועץ ניקוז מוסמך
2. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום והשהיה ו/או איגום וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח בהתאם לדו"ח הקרקע במגרש בליווי יועץ ניקוז מוסמך.
3. תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
4. וימוקמו בשטח הנמוך במגרש, רצוי לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות ולאפשר מוצא ניקוז תת קרקעי למערכת העירונית.
4. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהיה ומיתון ספיקות מי נגר.
5. מי הנגר יופנו ככל הניתן לשציפים בתחום התכנית וסביבתה, בליווי של יועץ ניקוז מוסמך

6.5

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנון מפורט לפיתוח :
 - א. תנאי למתן היתר בניה למגרשים, 1A-1C יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:200 לאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח על פי עקרונות שבנספח הבינוי, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'.
 - ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב.
 - ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 2, 1A-1C יהא העתקת קו חשמל עילי קיים.
 - ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון למבנה מגורים בשטח התכנית, יהיה הגשת בקשה להיתר בנייה לפיתוח הפארק בהיקף של כ-4 דונם כאמור, שטח זה יפותח בסמיכות לשטחי המגורים הקיימים והמוצעים, לשביעות רצונה של מהנדסת הוועדה או מי מטעמה. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדסת הוועדה ויכלול מתקני שעשועים, הצללה, ונטיעות.
 - ה. תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים ראשון בשטח התכנית יהיה מתן היתר בנייה לפיתוח השטח הציבורי האמור.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

2. תנועה וחניה בתאי שטח 1A-1C :
תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. יש לתת פתרון חניה עבור רכב דו-גלגלי עפ"י תקן הארצי.

3. אצירת אשפה :

תנאי להיתר הבניה אישור מחלקת התברואה לשיטת אצירת האשפה, מיקום וגודל מתקני האשפה.

4. נגישות :

תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

5. פארק/גן ציבורי תא שטח מס' 4 :

תנאי להיתר בניה בתא השטח המיועד לפארק/גן ציבורי יהיה אישור תכנית פיתוח, אשר תכלול התייחסות למפלסי הפיתוח, על מנת שלא ייווצרו קירות תמך שגובהם עולה על 3 מ', וכן התייחסות לאזורי שהייה ושיבה ומתקני הצללה, על ידי מהנדסת הוועדה המקומית או מי מטעמה.

6. תנאים להגשת היתר בניה :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות העתיקות.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה ביצוע סקר גיאולוגי מקיף הכולל קידוחי ניסיון בתכנון המפורט.

ככל שממצאי הסקר הגיאולוגי יעלו כי נדרש "סקר תגובת אתר", השלמתו תהיה תנאי להיתר. תכנון זמין מונה הדפסה 45
ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה צירוף מהנדס קרקע ומהנדס ניקוז לעניין החפירות, בינוי קירות התמך וכן הקפדה ותכנון יעיל של מערכת הניקוז לצורך הרחקת הנגר מתחום התכנית ומניעת חשש של גלישת קרקע וסכנה לבינוי. בכלל זה ייבחן הצורך ברצועות ניקוז בתחום מגרשי המגורים.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי להיתר איכלוס למבנה המגורים הראשון בשטח התכנית, יהיה גמר ביצוע הפיתוח בהתאם להיתר הבנייה כאמור בסעיף 6.5 (תנאים בהליך רישוי) סעיף מס' מס' 5.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה

בקרב עצים.

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.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.
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'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:



6.7

שמירה על עצים בוגרים

יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. 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.

6.8

סטיה ניכרת

1. חל איסור על ניווד ניווד שטחי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ובין השימושים השונים המוצעים בתאי שטח 1A-1B וכי שינוי זה יחשב כסטיה ניכרת לתכנית.

2. שינוי בתמהיל השימושים לכל תא שטח כפי שמפורט בטבלת הזכויות יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

3. הפחתה של מספר הבניינים בתאי שטח 1A-1B, כפי שמופיע בנספח הבינוי והפיתוח יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

4. חל איסור על צמצום השטח שבין קווי הבניין גבול המגרש, וכי שינוי זה יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

1. כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.10

הריסות ופינויים

1. הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה:

2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר זאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.11

מגבלות בניה לגובה

1. גובה המקסימלי לבינוי במסגרת תכנית זו הינו 33 מ' מעל פני השטח (יחסי) ו-275 מטר מעל פני הים (אבסולוטי).

2. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה. מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג בגובה

מגבלות בניה לגובה**6.11**

- שלא יעלה על 3 מטר.
3. בכל מקרה שבו נדרשת חריגה בגובה הבינוי המאושר יש לבצע תיאום מול משרד הביטחון.

עתיקות**6.12**

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27309/0 המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר/י העתיקות המוכרז/ים כדין 22058/0 "עמדן, ח' אל-י"פ : 4923 עמ" 4959 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבוצעו אלה כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למבנה מגורים בשטח התכנית.	הגשת בקשה להיתר בנייה לפיתוח תאי שטח מס' 4 ביעוד שצ"פ בהיקף של כ-4 דונם. בשטח זה יפותח בסמיכות לשטחי המגורים הקיימים והמוצעים, לשביעות רצונה של מהנדסת הוועדה או מי מטעמה. הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי מהנדסת הוועדה ויכלול מתקני שעשועים והצללה, ונטיעות.
2	תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים ראשון בשטח התכנית.	מתן היתר בנייה לפיתוח תאי שטח מס' 4 ביעוד שצ"פ כמפורט בשלב 1.
3	תנאי להיתר אכלוס למבנה המגורים הראשון בשטח התכנית.	יהיה גמר ביצוע הפיתוח בהתאם להיתר הבנייה כאמור לשביעות רצון מהנדסת הוועדה המקומית או מי מטעמה.

7.2 מימוש התכנית**7.2**

טווח מימוש התכנית כ-10 שנים