

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0895920

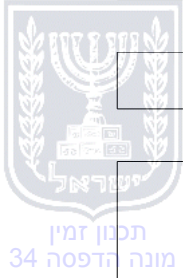
מגורים ומלונאות בבית שמש

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, יצירת מרחב עירוני פעיל לאורך שדרות בן גוריון הכולל מגורים, מגורים מיוחד, מלונאות, מסחר תעסוקה ומרכז ספורט עירוני.

תמ"מ/1/30, קובעת את השטח שמדרום לשדרות בן גוריון ביעוד פארק עירוני ובו מוקד אכסון מלונאי.

בתחום התכנית, מצפון מזרח לשדרות בן גוריון מוצעות כ- 396 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות, ושטח למבנים ומוסדות ציבור. מדרום מערב לבן גוריון מתוכנן מגרש למגורים מיוחד, מסחר תעסוקה ומלונאות ומסחר ומלונאות. כמו כן התכנית מגדירה שטחים לספורט ונופש, שטח יער ושטח פארק נחל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ומלונאות בבית שמש

מספר התכנית 102-0895920

1.2 שטח התכנית 215.493 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	198000
קואורדינאטה Y	628275

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

שכונה הטבעת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5201	מוסדר	חלק		111
5211	מוסדר	חלק		2, 125, 127, 129
5217	מוסדר	חלק		196
5218	מוסדר	חלק	39	
5885	מוסדר	חלק	1, 3, 5	2, 4, 6
5899	מוסדר	חלק	4-5	1-3, 6

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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
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
25/06/1987		1939	3463	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/112 בתחומה.	החלפה	בש/112
13/02/2003		1505	5159	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/169 בתחומה.	החלפה	בש/169
29/05/2017		6262	7514	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/185 בתחומה.	החלפה	בש/185 /א
07/03/2010		2164	6068	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/153 בתחומה.	החלפה	בש/153



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	11: 33 25/04/2022	אריה קוץ	22/04/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - תשריט מצב מאושר	10: 26 25/04/2022	איברהים טאטור	18/02/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	10: 28 25/04/2022	אייל קראוס	22/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 - תנוחה ורומים	10: 31 25/04/2022	אייל קראוס	22/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא	נספח מס' 5 - נספח תחבורה ציבורית	10: 37 25/04/2022	אייל קראוס	22/02/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 6 - חתכים לאורך	10: 39 25/04/2022	אייל קראוס	22/02/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 7 - בחינת השלכות תחבורתיות	10: 40 25/04/2022	אייל קראוס	20/10/2020	33		רקע	תנועה
לא	נספח מס' 8 - נספח מים וביוב	10: 41 25/04/2022	יאיר קורנברג	22/02/2022	9		מנחה	מים
לא	נספח מס' 9 - נספח מים וביוב	10: 41 25/04/2022	יאיר קורנברג	23/02/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מס' 10 - נספח ניקוז	10: 42 25/04/2022	יאיר קורנברג	23/02/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 11 - נספח נוף	12: 34 01/05/2022	אריה קוץ	28/04/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 12 - נספח נוף - חתכים נופיים	12: 35 01/05/2022	אריה קוץ	28/04/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 13 - נספח נוף - ספורטק	12: 35 01/05/2022	אריה קוץ	28/04/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 14 - סקר עצים בוגרים	10: 50 25/04/2022	שבתאי גונן	20/10/2020	33		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 15 - נספח עצים	10: 51 25/04/2022	שבתאי גונן	27/03/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 16 - טבלת איזון והקצאה	11: 12 25/04/2022	רינגל אילנית	17/01/2022	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 17 - תשריט חלוקה	11: 36 25/04/2022	איברהים טאטור	18/02/2022	1	1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מס' 18 - נספח נופי סביבתי	11: 53 01/05/2022	טל רובין	03/04/2022	81		מנחה	סביבה ונוף

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318888	02-5318858	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318888	02-5318858	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף ) (1999 בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		yair@sbk- eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס-חן הנדסת כבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcr oads.co.il
מודד מוסמך	מודד	איברהים טאטור	1273		ריינה	ריינה		050-2961108		
	שמאי	רינגל אילנית	1359	מירב פריאל שמאות מקרקעין	רחובות	הורביץ אלי	27	08-9495564	08-9390476	merav- pr@zahav.net .il
	יועץ סביבתי	טל רונין		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	tal.r@geotev a.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 926.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 מתחם מלונאות, מגורים, מסחר ותעסוקה, אזור ספורט ושטחים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע ממגורים לשצ"פ ושב"צ (תאי שטח 11, 41), משצ"פ לדיור מוגן (תא שטח 25) מסחר ותיירות (תא שטח 21) ומסחר תעסוקה ותיירות (תא שטח 22), מקרקע חקלאית וציבורי פתוח לספורט ונופש (תא שטח 51) ופארק/ גן ציבורי (תא שטח 70), מאזור למוסד/מוזיאון, דרך משולבת ושטח עם מגבלות בניה למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 42) ויער (תא שטח 71).
- (ב) קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
- (ג) קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- (ד) קביעת בינוי בגובה 6 קומות, 10 קומות, 18 קומות, 24 קומות.
- (ה) קביעת מס' יחידות הדיור בתחום התכנית.
- (ו) קביעת מס' חדרי המלון בתחום התכנית.
- (ז) קביעת קווי בנין.
- (ח) קביעת תכסית בינוי.
- (ט) קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- (י) קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- (יא) קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- (יב) ביטול דרכים מאושרות.
- (יג) קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- (יד) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- (טו) קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- (טז) קביעת שלביות פיתוח.
- (יז) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- (יח) קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- (יט) קביעת הוראות לשטחי יער.
- (כ) קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	13 - 11
דיור מיוחד	25
מבנים ומוסדות ציבור	42, 41
שטח ציבורי פתוח	67 - 61
ספורט ונופש	51
פארק / גן ציבורי	70
יער	72, 71
דרך מאושרת	802, 801
דרך מוצעת	821 - 811
מסחר ותיירות	21
מסחר תעסוקה ותיירות	22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	יער	71
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	ספורט ונופש	51
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	814
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	61
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	820, 814, 812
בלוק עץ/עצים לכריתה	יער	71
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	13, 12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותיירות	21
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ותיירות	22
בלוק עץ/עצים לכריתה	פארק / גן ציבורי	70
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	62, 61
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	25
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	820, 816, 812, 811
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	72, 71
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	13, 11
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	21
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	22
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	51
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	70
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	65 - 63, 61
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	25
דרך /מסילה לביטול	יער	72, 71
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	42, 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	11 - 13
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותיירות	21
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	22
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	51
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	70
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	61, 63 - 66
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	817
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	13
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	42
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	25
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	811, 819
חזית מסחרית	דיור מיוחד	25
חזית מסחרית	מגורים ד'	11 - 13
חזית מסחרית	מסחר ותיירות	21
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	22
קו בנין עילי	דיור מיוחד	25
קו בנין עילי	דרך מוצעת	816, 817
קו בנין עילי	מגורים ד'	11 - 13
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	21
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	814
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	61

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.85	1,820	אזור הנצחה
2.23	4,813	אזור למוסד ציבורי/מוזיאון
8.42	18,138	אזור למתקני תיירות
3.52	7,580	אזור מלונאות
11.63	25,052	אזור משולב לתיירות מסחר ושרותים
2.65	5,716	אזור ספורט נופש ופארק מים
28.80	62,063	דרך מאושרת
6.61	14,246	חניה
1.53	3,302	יער נטע אדם
0.20	426	מגורים א'
7.72	16,630	מגורים ב'
0.09	189	מעבר להולכי רגל
1.61	3,473	שטח לבניני ציבור
24.15	52,045	שטח ציבורי פתוח

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	215,493	סה"כ

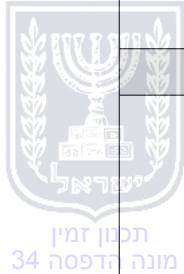


<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.14	8,931.97	דיור מיוחד
9.71	20,914.87	דרך מאושרת
17.39	37,468.74	דרך מוצעת
11.26	24,257.83	יער
7.21	15,546.03	מבנים ומוסדות ציבור
6.83	14,712.64	מגורים ד'
6.45	13,901.1	מסחר ותיירות
2.76	5,957.58	מסחר תעסוקה ותיירות
15.73	33,896.87	ספורט ונופש
12.53	27,006.65	פארק / גן ציבורי
5.99	12,898.72	שטח ציבורי פתוח
100	215,493	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	(א) מגורים. (ב) שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדר דואר, מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים לדיירים. (ג) מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מעליה: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה מכוני כושר ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות, משרדים, בנקים, סניפי דואר, מרפאות. (ד) חניה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים לאחסון, חדרי אשפה, חדרי מכוונות, חשמל, גז, מים, חדר משאבות, מאגר מים, שטחי שירות וכו'. (ה) מתקני תשתיות חשמל ותקשורת.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> (1) גובה ברוטו של קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה קומה מסחרית נוספת לא יעלה על 4.5 מטר מרצפה לרצפה. (2) גובה ברוטו של קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. (3) במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת, ניתן לנצל שטחים לחניה מעל למפלס הכניסה הקובעת בתחום קווי הבנין בעומק המגרש ובתנאי שלא יהיו קירות חניה גלויים מעל הקרקע. (4) מפלס קומת הקרקע המסחרית יהיה במפלס הרחוב. המפלס והקו הקדמי ייעשו תוך התחשבות בשורת העצים הקיימת לאורך הרחוב. (5) לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב. (6) בתא שטח 11 יותר להקים בינוי של ארבעה בניינים בגובה של 10 קומות, הכוללים 144 יחידות.
ב	<b>חניה</b> בתחום המגרשים, יותקנו חניות אורחים "ציבוריות" בשיעור של כ-15% ממספר יחידות הדוור במגרש. חניות אלו לא יהיו ניתנות להצמדה.
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> בתחום מגרש 13 בשטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות", תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.
4.2	<b>דוור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	(א) דירות קטנות למגורים. (ב) שטחים לצרכי תרבות, פנאי, דת, קהילה וחברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים ואורחיהם, כגון: מרפאה, חדר אוכל וחדרי טיפולים. (ג) שטחים הנדרשים לניהול המבנה. (ד) מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.



<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
	<p>(ה) מסחר בקומת הקרקע ובקומה אחת מעליה: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות, משרדים, בנקים, סניפי דואר, מרפאות.</p> <p>(ו) דרכים וחנויות, שטחי פריקה תת קרקעיים.</p> <p>(ז) שטחים לפיתוח נופי.</p> <p>(ח) בקומת הקרקע ובסמוך למעבר הרגלי המסומן כזיקת הנאה, ישולבו שטחים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדון דיירים, ספרייה או מועדון נוער.</p> <p>(ט) שטחים מסחריים תומכי דיור מוגן כגון, בית קפה ישולבו בחזית הדרומית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 6.1.</p> <p>(2) שטח יחיד לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).</p> <p>(3) לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיור המוגן.</p> <p>(4) ניתן יהיה להקים מבנה אחד או יותר עבור הדיור המוגן ובתנאי שיהיו בניהול משותף.</p> <p>(5) לא יינתן היתר בנייה ולא תאושר תעודת אכלוס למסחר ללא הדיור המוגן.</p> <p>(6) מפלסי הבינוי בממשק עם השטחים הפתוחים יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הבינוי לשטח הפתוח.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>תישמר זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 8 מ' כמסומן בתשריט, מרחוב בן גוריון לספורטק. בתחום זיקת ההנאה לא תותר כל בניה או גידור. המעבר יישאר פנוי ונגיש.</p>
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(א) אכסון מלונאי, חדר אוכל, חדר כושר.</p> <p>(ב) כנסים, התכנסויות.</p> <p>(ג) מבנים ומתקני בילוי, בידור, נופש וספורט, כולל בריכות שחיה מקורות ופתוחות.</p> <p>(ד) שטחי ניהול ותמך.</p> <p>(ה) מסחר: שירותי מסחר, שירותים עסקיים, שירותים אישיים, תרבות, בידור ובתי אוכל. אולמות כנסים ומופעים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>(1) חלה חובה להקים חזית מסחרית בדופן רחוב בן גוריון.</p> <p>(2) מפלסי הבינוי בממשק עם השטחים הפתוחים יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הבינוי לשטח הפתוח.</p>
<b>4.4</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(א) מלונאות: כולל אכסון מלונאי, חדר אוכל, חדר כושר, חדרי כנסים, התכנסויות, מתקני בילוי, בידור, נופש וספורט, כולל בריכות שחיה מקורות ופתוחות, שטחי ניהול ותמך.</p>

<p><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>(ב) תעסוקה: משרדים, תעשיית הייטק נקיה, שירותים אישיים, מרפאות.                  (ג) מסחר: שירותי מסחר, שירותים עסקיים, שירותים אישיים, תרבות, בידור ובתי אוכל, אולמות כנסים ומופעים, מבני תמך לשימושים העיקריים במגרש.                  (ד) לא תותר תעסוקה הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, למעט תעסוקה שאינה יוצרת טווח סיכון החורג מגבולות העסק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) מפלס קומת הקרקע המסחרית יהיה במפלס הרחוב.                  (2) לא תותר הקמת גדרות בחזיתות לרחובות.                  (3) מפלסי הבינוי בממשק עם השטחים הפתוחים יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הבינוי לשטח הפתוח.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>(א) השימושים המותרים בתא שטח 41 יהיו מעונות יום, גני ילדים, בית ספר, בית כנסת.                  (ב) השימוש המותר בתא שטח 42 יהיה מוזיאון. בתחום תא שטח זה יותרו גם שימושים מסחריים/ תפעוליים התומכים בפעילות המוזיאון.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.                  (2) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.                  (3) חניונים ציבוריים ומתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל שניתן. במקרים בהם לא ניתן לבנות את המתקנים הנדסיים בתת הקרקע יהיה מיקומם מוצנע ובאישור מהנדס העיר.                  (4) לא תותר הקמת גדרות וכל מכשול אחר משימוש פתוח לציבור בשטחי המגרש הפנויים מבנייה, אלא על פי דרישת החוק והתקנות ביחס לשימושים מסוימים.                  (5) מפלסי הבינוי בממשק עם השטחים הפתוחים יקבעו בהתאם למפלסי הפיתוח. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הבינוי לשטח הפתוח.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 42 תשמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' מכביש הגישה (5) אל היער, כמצוין בתשריט.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>(א) כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גני, פינות הצללה, פינות מנוחה ומתקני משחקים לרווחת התושבים.                  (ב) תשתיות תת קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, חדרי תקשורת וכו'.                  (ג) דרכי גישה/זכות מעבר לרכב חירום בלבד. במעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד, ייאסר מעבר לכלי רכב ממונעים, למעט רכבי חירום ופעולות אחזקה של תשתיות ציבוריות.                  (ד) אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.6
(ה) מבנה השכרת / תיקון אופניים.	
הוראות	4.6.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) פיתוח מפלסים יכלול פתרונות נגישות והנגשה.</p> <p>(2) במסגרת פיתוח המרחב יוקצו מקומות לחניית אופניים בטוחים ומוגנים אקלימית</p> <p>(3) מעברים יתוכננו כך שמינימום 40% משטחו יוצלל.</p> <p>(4) יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש.</p> <p>(4) שטחי מצללות בשטחים פתוחים מסוגים שונים (שצ"פ, שטחים פתוחים, שבילים, טיילת, וכדומה) לא יכללו במניין השטחים העיקריים.</p> <p>(5) נטיעת עצים בשטחים פתוחים ובשטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ' (6) נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו המינימלי 1.5 מ' ובעל פרטי איטום וניקוז מדויקים שיספקו מענה לגידול מיטבי של העץ.</p>	א
<p><b>תשתיות</b></p> <p>(1) תשתיות יועברו ככל הניתן בתת הקרקע. לאורך קו מים/ביוב העובר בשצ"פ, תתוכנן דרך תחזוקה ללא גינון או נטיעות. כמו כן לא תתאפשר בנייה במרחק של 2.5 מטר לפחות מציר הקו.</p> <p>(2) מיקום חדרי טרפו וכד' בשצ"פ ימוקמו לא ליד מתקני משחקים ואזורי שהייה.</p>	ב
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>ידרש לאשר תשריט חלוקה על מנת להגדיר תא שטח עבור מתקן הנדסי בתחום השטח הציבורי הפתוח.</p>	ג
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>שטחי השהיית מי נגר ישמשו לפיתוח גנני ללא פגיעה בפוטנציאל החילחול.</p>	ד
ספורט ונופש	4.7
שימושים	4.7.1
<p>(א) מתקני ספורט וספורט אתגרי.</p> <p>(ב) קיוסקים, בתי אוכל ומסחר זעיר מוטה ספורט נופש ופנאי.</p> <p>(ג) אולמות ספורט ומשחק, חינוך ותרבות.</p> <p>(ד) מלתחות ושרותים.</p> <p>(ה) מבנה השכרת / תיקון אופניים.</p> <p>(ו) מעבר לרכב חירום.</p> <p>(ז) מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי.</p>	
הוראות	4.7.2
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות</b></p> <p>(1) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תא שטח 51 יהיה, הגשת תכנית למסוף תחבורה.</p> <p>(2) במסגרת תכנית מפורטת, תבחן האפשרות למיקום מסוף תחבורה ציבורית בתחום הייעוד לספורט ונופש, וזאת בכפוף לבחינת ההיבטים התחבורתיים, ולהבטחת היעדר פגיעה בפארק</p>	א



<p><b>4.7 ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>העירוני, (לעניין המסוף) ובהתאמה להוראות התמ"מ.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) יותר מעבר לרכב חירום.                  (2) במסגרת פיתוח המרחב יוקצו מקומות לחניית אופניים בטוחים ומוגנים אקלימית.                  (3) החניון העילי יתוכנן כך שכמחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים סוככים.                  (4) כל תוכנית מפורטת המתוכננת מכורח תוכנית זו וחלה על תחום הספורטק או משיקה לתחומו, תבטיח רציפות תנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים בין כל תאי השטח ויעודי הקרקע הסמוכים.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.8 פארק / גן ציבורי</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>(א) כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני, פינות הצללה, פינות מנוחה ומתקני משחקים לרווחת התושבים.                  (ב) תשתיות תת קרקעיות כולל מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, חדרי תקשורת וכו'.                  (ג) דרכי גישה/זכות מעבר לרכב חירום בלבד. במעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד, יאסר מעבר לכלי רכב ממונעים, למעט רכבי חירום ופעולות אחזקה של תשתיות ציבוריות.                  (ד) מבנה השכרת / תיקון אופניים.                  (ה) אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) פיתוח מפלסים יכלול פתרונות נגישות והנגשה.                  (2) במסגרת פיתוח המרחב יוקצו מקומות לחניית אופניים בטוחים ומוגנים אקלימית.                  (3) יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכנית של עד 25% משטח המגרש.                  (4) שטחי מצללות בשטחים פתוחים מסוגים שונים (שצ"פ, שטחים פתוחים, שבילים, טיילת, וכדומה) לא יכללו במניין השטחים העיקריים.                  (5) נטיעת עצים בשטחים פתוחים ובשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>ידרש לאשר תשריט חלוקה על מנת להגדיר תא שטח עבור מתקן הנדסי בתחום הפארק/גן ציבורי.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>יער</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>(א) חורש, יער, בוסתנים ותצורות צומח אחרות. אתר הנצחה, שבילים, פינות ישיבה מוצלות, ברזי שתייה.                  (ב) בשטח המסומן בסימבול "אנדרטה" המשמש כאתר הנצחה לחללי צה"ל קיים, יותרו השימושים הבאים בלבד: הנצחה, אנדרטאות, אמפיתאטרון ושטחי התכנסות, שרותים ציבוריים, חניות לרכב לציבור, פיתוח גינון ונטיעות, סככות הצללה.                  (ג) יותרו כל הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כמרחב פנאי ונופש בחיק הטבע לציבור.                  (ד) תשתיות מותרות: דרכי שירות, קווי בידוד נגד שריפות, גידור, מתקני טיפול בשריפות, בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, גידור למרעה ולנטיעות.</p>	

<b>4.9</b>	<b>יער</b>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>(1) פיתוח היער יעשה תוך התחשבות מירבית בערכי טבע, מורשת ועתיקות ויכלול שימושים כדוגמת התווית שבילים פינות ישיבה וכדומה.</p> <p>(2) תוכן תוכנית אב לכלל המתחם אשר תלווה בחו"ד אקולוגי. התכנית תתואם עם קק"ל ותאושר על ידי מהנדס העיר, כתנאי לכל פיתוח בתחום היער.</p> <p>(3) תובטח הנגישות לתחום היער מכל היעודים הסמוכים ותתוכנן רשת שבילים מנגישה ומקשרת.</p> <p>(4) במידה ויזוהו בשטח ממצאים ארכיאולוגיים ו/או עתיקות יותרו כל האמצעים הנדרשים לשימור ושיחזור שטחי חקלאות עתיקה כדוגמת בוסתנים, טראסות, גתות שומרות וכדומה תוך התייחסות לפיתוח היער.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(א) רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>(ב) מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים, תחנות תחבורה ציבורית קרוי והצללה להולכי רגל..</p> <p>(ג) רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>(ד) מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(ה) מסלולי תחבורה ציבורית עירונית מכל סוג שהוא, לרבות מסילתית.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>(1) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>(2) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>(3) רוחב שבילי האופניים דו-סטריים לא יפחת מ-2.5 מטר.</p> <p>(4) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.</p> <p>(5) יעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים בתחום הדרך. היתרי בנייה לדרכים יכללו נספח עצים לשימור ויוגשו לאישור פקיד היערות.</p> <p>(6) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(א) רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>(ב) מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים, תחנות תחבורה ציבורית.</p> <p>(ג) רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>(ד) מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(ה) תחנות ומסלולי תחבורה ציבורית עירונית מכל סוג שהוא, לרבות מסילתית.</p> <p>(ו) גשרים להולכי רגל ואופניים. מעברים תת קרקעיים לרכב, הולכי רגל ואופניים.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>(1) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דרך מוצעת	4.11
<p>(2) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>(3) רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מטר.</p> <p>(4) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ</p> <p>שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק מינימלי של 1.2 מ'.</p> <p>(5) יעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים בתחום הדרך.</p> <p>(6) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי</p> <p>(7) בעת תכנון חתך רחוב שד' בן גוריון עבור מצב ביניים (טרם שילוב רק"ל) מומלץ לתכנן את רצועת הנטיעה באופן התואם למיקומה בתוכנית העתידית (הכוללת נתבי רק"ל), זאת כדי להבטיח נטיעות לטווח הרחוק ולמנוע כריתה ונטיעה חוזרת של עצים במיקום שונה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות					
							300	1500	5809	11	מסחר	מגורים ד'
2016	2	144	60	505	29328	9884	5476	12168	5809	11	מגורים	מגורים ד'
							300	700	3661	12	מסחר	מגורים ד'
1512	2	108	70	549	20091	5858	4107	9126	3661	12	מגורים	מגורים ד'
							300	700	5074	13	מסחר	מגורים ד'
2016	2	144	70	542	27506	8862	5476	12168	5074	13	מגורים	מגורים ד'
							1200	3750	8874	25	מסחר	דיר מיוחד
3000	3	300	700	478	42450	3500	9000	(1) 25000	8874	25	דיר מיוחד	דיר מיוחד
							200	(2) 2600	13811	21	מסחר	מסחר ותיירות
		(3) 200	60	143	19800		5000	12000	13811	21	מסחר	מסחר ותיירות
							300	1000	5919	22	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
							2000	5000	5919	22	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
		(5) 80		309	18300		3000	(4) 7000	5919	22	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
	1	3	60	432	12300	2400	3400	6500	2849	41		מבנים ומוסדות ציבור
							(6) 150	(6) 400	12614	42	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2	60	92	11550		3000	8000	12614	42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	5	3	(7) 1050		200	850	33678	51		ספורט ונופש
	1			0.9	250	(9) 200		(8) 50	27962	70		פארק / גן ציבורי
	1			4	250	(9) 200		(8) 50	6613	61		שטח ציבורי פתוח
				0.5	100		18	82	19027	71	אתר הנצחה	יער

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים/  
(א) קוי בנין - כמסומן בתשריט.  
(ב) לפחות 20% מכלל יח"ד למגורים במתחם יהיו דירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 75 מ"ר + מרפסת.  
(ג) לא יותר ניוד שטחי בניה בין תאי שטח 41 ל-42.

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

- (1) 5% מתוך השטחים המיועדים לדיוור מוגן ישמשו לצרכים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.2.1 ט לעיל.
- (2) מתוכם 600 מ"ר מסחר מלונאי.
- (3) מסי חדרי מלון יקבע בהתאם לעת היתר בניה בהתאם לרמת וסוג המלון. הועדה המקומית רשאית להתיר שינוי בכמות החדרים בהתאם לסעיף גמישות זה ובכפוף להמלצת משרד התיירות.
- (4) ניתן יהיה לנייד זכויות בניה נוספות מתעסוקה ו/או מסחר למלונאות אך לא להיפך.
- (5) ניתן יהיה להגדיל את מספר החדרים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (6) שטח לשימושים מסחריים ותפעוליים נלווים התומכים בפעילות המוזיאון.
- (7) 50 מ"ר (שטח כולל) עבור מבנה השכרת/תיקון אופניים. כמו כן ניתן יהיה להקצות 200 מ"ר נוספים עבור בריכת שחייה.
- (8) עבור מבנה השכרת/תיקון אופניים.
- (9) למתקנים הנדסיים לרבות שטח על קרקעי מזערי הנדרש לארגון הכניסה והירידה למתקן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34






תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>במגרשים בהם הוגדרה חזית מסחרית יבנו הקומות המסחריות בקו בניין "0" לפחות 60% מאורך החזית. תותר סטייה מהוראה זו רק לצורך שימור עצים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>(א) הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית.          (ב) לא יותרו קירות מרתף אנכיים גלויים מעל למישור פיתוח הנוף המתוכנן, כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.          (ג) במסגרת כל היתר בתחום התכנית, ייבחן מערך שבילי האופניים בתחום התכנית וחיבורו למערכת העירונית הסובבת.          (ד) קירות תמך: גובה קיר תמך לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע. במידת הצורך ייבנו קירות מקבילים כדוגמת טרסות, שידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיבטיח נגישות להולכי רגל בין המפלסים ושיקטין את גובה התמיכות כלפי כבישים, שבילים, מדרכות ושטחי ציבור.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>(א) נטיעת עצים חדשים:          (1) נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.          (2) 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'.          (3) נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.          (ב) שטחים ציבוריים פתוחים:          (1) כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.          (2) כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.          (3) 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.          (ג) רחבות עירוניות פתוחות:          במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר 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.          (ד) מגרשי חניה:          (1) בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2) מכל 3 מכוניות יחנו בצל.          (2) כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>(א) השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.          (ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	עתיקות
	<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג) בשטח הפרויקט יש לבצע פעולות מקדימות (חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), במימון היזם כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות (בתעריף ממשלתי).</p> <p>ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.5	חניה
	<p>א) תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב) החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית (או נסתרת בטופוגרפיה אם היא עולה ביחס למפלס מפלס הכניסה). כולל חניה לפריקה וטעינה.</p> <p>ג) אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון - הפעלת קווי הרכבת הקלה), ניתן יהיה, עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.</p> <p>ד) לא תותר גישת רכבים לתאי שטח 21, 22, 25 מדרך בן גוריון.</p>
6.6	איכות הסביבה
	<p>א) מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור בחזיתות.</p> <p>ב) פתחי פליטת אוורור מאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. קביעת מיקום חלופי תעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ג) תנאי להפעלת שימושי הסעדה, יהיה אישור היח' הסביבתית של פרשה טכנית, שתעסוק בהשפעות הסביבתיות לרבות רעש, איכות אויר וריחות, פסולת מוצקה, מחזור, חזות וכדומה.</p> <p>ד) מבנים בתאי שטח 21, 22 ו-25 נדרשים לעמוד בתקן בנייה ירוקה של כוכב אחד לכל מבנה, בתאי שטח 40 ו-41 יש לעמוד בניקוד כולל של 40 לכל מבנה.</p> <p>ה) לאחר אכלוס תא שטח 25, תנאי לקבלת היתר בנייה להקמת מבנים במרחק 100 מ' מגבול תא שטח 25 הינו הגשת מסמך סביבתי הפרט את האמצעים למניעת מטרדי רעש ואבק לעת הקמה.</p> <p>ו) תנאי להיתר בניה להקמת מבנים לשימושים : כנסים, התכנסויות, מבנים ומתקני בידור, תרבות ובידור, אולמות כנסים ומופעים בתא שטח 22 הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט את האמצעים למזעור מטרדי רעש, תאורה, עמוסי תנועה וכד'. זאת בדגש על השימושים למגורים, דיור מיוחד הסמוכים.</p> <p>ז) תנאי להיתר בניה להקמת מבנים לשימושים : חדרי כנסים, התכנסויות, מתקני בילוי, בידור, תרבות, בידור ובתי אוכל, אולמות כנסים ומופעים בתא שטח 21 הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט את האמצעים למזעור מטרדי רעש, תאורה, עמוסי תנועה וכד'. זאת בדגש על השימושים למגורים, דיור מיוחד הסמוכים וכן לשימושים רגישים בתוך התא השטח עצמו.</p> <p>ח) לבקשה להיתר בנייה לתאי שטח 25, 22 ו-21 יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע כללי וסביבתי על-פי הפירוט שיימסר על-ידי הרשות, ובכלל זה - מידע כללי אודות פעילות העסק, ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אויר וריחות, רעש, פיתוח השטח ותאורה.</p>



	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 34</p>	<p>ט) יש להמנע מיצירת מוקדי משיכה למינים מתפרצים של בעלי חיים (כגון: תן, עורב אפור) וחיות בית משוטטות אשר גורמים ללחץ טריפה מוגבר ע"י איסור השארת שאריות מזון וכדומה בשטח בעת ביצוע העבודות, יש להציב פחים סגורים ייעודיים מונעי גישה ע"י בע"ח.</p> <p>י) התאורה בהיקף שטח התכנית תתוכנן כך שלא תהיה זליגה של זיהום אור אל השטחים הפתוחים שמחוץ לשטח התכנית ע"י שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי full cutoff, וכו'.</p> <p>יא) הנחיות למניעת זיהום אור:</p> <p>בתכנון תאורת החוצות בשטח התכנית ינקטו אמצעים למניעת זיהום אור: שימוש באור חם עד 3000 קלווין, הפניית התאורה כלפי מטה, גופי תאורה מסוג full cutoff. רצוי שמקור אור לתאורת חוצות חיונית יהיה בעוצמה של עד 18000 לומן, ומקור אור לתאורה דקורטיבית עד 1000 לומן (ע"פ מסמך המלצות אור מכוון, ר' ברוקוביץ' 2017).</p> <p>דגש מיוחד על צמצום זיהום האור יהיה בהיקף המתחם לעבר השטחים הפתוחים, בדגש עם הגבול הפונה אל הנחל. מלבד הדגשים לעיל, יש לתכנן את התאורה באזור זה על פי הדגשים הבאים: הפניית התאורה אל אזור המתחם ולא אל השטחים הפתוחים, לצמצם את מספר גופי התאורה ככל הניתן, לצמצם את עצמת ההארה ככל הניתן ולעמעם או לכבות את התאורה בשעות הלילה ככל הניתן.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 34</p>	<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>איחוד וחלוקה לפי פרק ג' (בהסכמה/שלא בהסכמה):</p> <p>א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ג) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתאי השטח בהם סומנו עץ/ קבוצת עצים לשימור, עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ע"י פקיד היערות וכן ההוראות שלהלן:</p> <p>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.</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב) כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה 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</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>



שמידה על עצים בוגרים	6.9
<p>בקרב עצים .</p> <p>(ד) עצים המסומנים להעתקה : 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>(ה) עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>(1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>(2) במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	



סטיה ניכרת	6.10
<p>(א) בתאי שטח 21, 22 לא יותר ניווד זכויות בניה, מהזכויות המיועדות לאכסון מלונאי, לטובת שימושים אחרים. צמצום זכויות המיועדות למלון וניודם לשימושים אחרים ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>(ב) השימוש העיקרי בתא שטח 42 הינו למוזיאון, לא יותר שינוי בשימוש זה וכי שינוי בשימוש לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>(ג) התכנית אינה מאפשרת ניווד זכויות בנייה מתא שטח 42 המיועד למוזיאון, לשימושים ולייעודים אחרים, צמצום זכויות הבניה ו/או ניוודם לשימושים אחרים ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>(ד) לא יותר ניווד שטחי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ובין השימושים השונים המוצעים בכל ייעוד, וזאת על מנת להבטיח את תמהיל השימושים המוצע ואת מופע הבינוי הראוי, כל שינוי בהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>(א) מבנים מעל 90 מ' מעפ"ש נדרשים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי ת"י 5139.</p> <p>(ב) גובה המבנים המאושר בתכנית מהווה מדרגה עליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים</p> <p>(ג) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, תוגש בקשה נפרדת לתאום מול מערכת הביטחון.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>(א) תנאי להיתר בניה בשטחי התיירות והמלונאות, יהיה אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות.</p> <p>(ב) תנאי לפתיחת תיק להיתר הבניה הראשון למלונאות יהא חוות דעת משרד הבריאות לתכנון.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בניה לשימושים ביעוד מסחר ותיירות, ובייעוד מסחר תעסוקה ותיירות יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>(ד) תנאי להיתר בנייה לשימושי דירות קטנות למגורים, מרפאה, חדרי טיפולים, מרפאות, גני ילדים, מעונות יום, ספריה בתא שטח 25, יהיה הפסקת פעילות במגרש החנייה לאוטובוסים ורכבים כבדים הקיים בתא שטח 51, או לחילופין אישור הגורם הסביבתי המוסמך כי המפגע אינו משפיע בפועל על אותו תא שטח, לרבות באמצעות נקיטת אמצעי מיגון אקוסטיים במגרש החנייה לאוטובוסים.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים בשצ"פ/ גן/ פארק ציבורי, יהיה אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.</p> <p>(ו) תנאי להיתר בניה יהיה אישור היח' הסביבתית של נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות שיכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים (רעש, אבק) בתקופת הבניה.</p>	

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ז) תנאי להיתר בניה בתא שטח 67 המיועד לפארק/גן ציבורי יהיה אישור תכנית פיתוח, אשר תכלול התייחסות למפלסי הפיתוח, כך שלא ייווצרו קירות תמך שגובהם עולה על 1.6 מ'. בנוסף תכלול תכנית הפיתוח התייחסות לנטיעת עצים, אזורי שהייה ושיבה ומתקני הצללה, בתיאום עם מהנדסת הוועדה המקומית או מי מטעמה.</p> <p>ח) תנאי להיתר בניה במגרש 13, יהיה פתרון להעתקת קו הביוב הקיים והסדרת פתרון הביוב למבנה הקיים בסמטת מנוח 15 ב', במסגרת השצ"פ הקיים ממזרח או כל פתרון אחר שיאושר בתאגיד במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ט) תנאי להיתר בנייה בתא שטח 41 יהיה העתקת קווי המים הקיימים.</p> <p>י) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>יא) תנאי להיתר בנייה לשימושי מגורים בתאי שטח 11, 12 ו-13 הינו אישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה למיגון אקוסטי בחזית הפונה לדרך בן גוריון בהתאם לדרגת המיגון הנדרשת כפי שמצוין בנספח האקוסטי במסמך הסביבתי, המיגון האקוסטי ייקח בחשבון את תוספת הרעש מכבאיות ומתחנת כיבוי האש האזורית ברחוב השבעה.</p> <p>יב) תנאי להיתר בנייה לשימושי מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 41 הינו אישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה למיגון אקוסטי בחזית הדרומית והמערבית (הפונות לדרך בן גוריון) בהתאם לדרגת המיגון הנדרשת כפי שמצוין בנספח האקוסטי במסמך הסביבתי, המיגון האקוסטי ייקח בחשבון את תוספת הרעש מכבאיות ומתחנת כיבוי האש האזורית ברחוב השבעה.</p> <p>יג) תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 25, 819, 51 ו-70 הינו אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר פינוי/טיפול בכל הקרקעות מזוהמות (ככל ויישן).</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>א) תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>ב) פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/ או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/ או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ג) חישוף הקרקע: היתר בניה יכלול התחייבות המבקש לשמר בשטח ולמחזר את שכבת הקרקע הפורייה העליונה (כ- 30 ס"מ) לניצול חוזר על גגות מגוננים והשטחים הציבוריים. סלעים ניתן לסלק מהשטח.</p> <p>ד) תנאי להיתר עבודות עפר בתאי שטח 70 ו-51 הינו הכנת סקר פסולת בניין וחומרי חפירה ומילוי בשטח המתחם לפיתוח, תכנון סילוקם תוך מחזור מקסימלי של הפסולת/חומרי המילוי בשטח המתחם. התכנית תוגש ותאושר ליחידה הסביבתית.</p> <p>ה) תנאי להיתרי בנייה/עבודות עפר ופיתוח בתחום תאי שטח 51, 70, 71 ו-72 הינו באישור הוועדה המחוזית לתכנית אדריכלית/נופית לפיתוח השטח, התכנית תתייחס לנושאים הבאים: מוקדי הפיתוח האינטנסיביים והאקסטנסיביים ביחס לערכי הטבע שנסקרו במתחם שימור נגר עילי ערכי טבע ונוף לשימור ולפיתוח פינות ישיבה, סככות צל, ריצוף, טיילות</p>	<p><b>6.13</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
<p>גידור ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים נטיעות עצים, צמחייה תאורה</p> <p>ו) תנאי להיתר עבודות עפר בתחום תאי שטח 51, 70, 71 ו-72 יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן לאישור הוועדה המחוזית. אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח תכנית ההיתר, שם גם יוצבו מבני הקבלן. לא יותרו שטחי התארגנות בייעודי פארק/גן ציבורי ו/או תא שטח 70. יותרו הקמת מחנות קבלן ושטחי התארגנות במרחק שלא יקטן מ-150 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על-ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ז) תנאי להיתר עבודות עפר ופיתוח יהיה:</p> <p>(1) עריכת סקר מיננים חי וצומח ערכיים. על סמך הסקר יש לסמן שטחי אל-געת טרום תחילת העבודות על מנת למנוע פגיעה על ידי תנועת כלי רכב, כמו כן יש לבצע איסוף זרעים וגיאופיזיס או העתקתם בתיאום עם רט"ג.</p> <p>(2) ביצוע טיפול במיננים פולשים על פי מסמך מדיניות רשות הטבע והגנים לנושא טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית (וולצ'אק ואנגרט, 2012) וספרות עדכנית (דופור-דרור 2019).</p>	

<b>6.14</b>	<b>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

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית כחוק.