

4519617

מחוז המרכז
נפת רמלה
מרחב תכנון מקומי - ראש העין

תכנית מפורטת מס' רנ/300/א
שינוי לתכנית מתאר R-6

משרד הפנים
מחוז מרכז
9. 04. 2013
נתקבל
תיק מס'

שכונה E בראש העין

הוראות התכנית

פברואר 2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התכנית אושרה על ידי שר הפנים ביום
מס' התכנית
מס' התכנית

תכנית מס' רנ / 300 / א' - שכונת מגורים בראש העין

מבוא

שכונה E בראש העין עתידה לקום ממזרח לעיר הקיימת, על גבול הקו הירוק, והיא תהווה שכונה אחרונה ברצף השכונות המרחיב את העיר מזרחה. השכונה תמוקם גבוה יותר מהעיר הקיימת, על מדרונות הרי שומרון, בין אגני ניקוז של שני נחלים- נחל רבה מצפון, ונחל שילה מדרום. בשל מיקומה וגובהה תהווה שכונת גבול של העיר ואת הפינה הדרום מזרחית שלה.

תכנון השכונה מבוסס על שילוב בין מספר אזורי בינוי:

- * רצועת בינוי דרומית נמוכה ומדורגת, המאפשרת חדירות של הוואדי לתוך השכונה תוך הדגשת הכיפות הטופוגרפיות שלאורכה.
- * רצועת בינוי ארוכה המלווה את קו הגבול ממזרח.
- * רחוב מבונה ואינטנסיבי מגיע מדרום מערב, ממרכז העיר. רצועת בינוי בצורת תיאטרון הפונה אל העיר הקיימת לכיוון צפון מערב.
- * במרכז השכונה משתלבים סוגי הבינוי, ושזור אותם ציר תולכי רגל שעולה ממרכז "התאטרון" - בו נמצאים בתי הספר, דרך הכיכרות, אזור מסחר והפארק השכונתי כלפי מעלה, אל הכיפה הדרומית העליונה.

מחוז המרכז – מרחב תכנון מקומי ראש העין
תכנית מתאר מקומית מס' רנ/ 300 א'
שינוי לתוכנית R-6

פרק א' – התכנית:

1. **מקום התכנית:**
 מחוז: המרכז
 נפה: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראש העין
 הישוב: ראש העין
2. **גושים וחלקות:**
 * גוש 24201 חלקי חלקות: 1,2,4
 * גוש 5505 חלק חלקה: 1
 * גוש 5504 חלק מחלקה 2
 * גוש 24205 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4.
3. **שטח התכנית:**
 598.26 דונם
4. **היוזם:**
 משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז
5. **המגיש:**
 משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז
6. **בעל הקרקע:**
 מינהל מקרקעי ישראל
7. **המתכנן:**
 יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ.
 רח' המייסדים 13, מזור 73160 ת.ד 218 טל': 03-9792454 פקס: 03-9773090
8. **תכולת התכנית וגבולותיה:**
 תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
9. **מסמכי התכנית:**
 א. 36 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ: 1:1250 (להלן התשריט)
 ג. גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2)
 ד. נספח חתכים הערוך בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1)
 ה. נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 3)
 ו. נספח נופי הערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן נספח מס' 4, 4א - שני גיליונות)
 ז. נספח מיס/ביוב הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 5) + 4 גיליונות בקני"מ 1:500
 ח. נספח ניקוז הכולל הוראות ותכנית בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 6).
 ט. נספח הנחיות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 כל הנספחים הם מנחים ובלבד שישמרו עקרונותיהם.

10. **מטרות התכנית:**

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בעיר ראש העין בת 2,393 יח"ד, על ידי שינוי ייעוד קרקע חקלאית, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר ציבורית, שטח לטיילת נופית, שטחים לטיפול נופי אקסטנסיבי, שטחים למתקנים הנדסיים, שטח ספורט ונופש, דרכים.
- ג. הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה.
- ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת הנחיות למימוש התכנית באזור המיועד למסדרון קוו חשמל.

11. **יחס לתכנית אחרות:**

- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות קודמות תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.

פרק ב' – הגדרות:

- א. **מפלס ה 0.00** - מוגדר כמפלס רצפת קומת המגורים הראשונה בגובה הכניסה או מעליה. יותר שינוי במפלס ה- 0.00 מהמפלס המוצע בתכנית הבינוי, באם הדבר נדרש לצורך התמה טובה יותר של הבינוי למפלס הרחוב, לשיקול הועדה המקומית.
- ב. **מרפסת גג** – כהגדרתה בתוספת השלישית לתקנון התכנון והבניה התש"ל 1970.

פרק ג' – השטחים הכלולים בתוכנית:

יעוד	סה"כ שטח בדונם	אחוז מהתכנית
מגורים א'	84.381	14.20%
מגורים ב'1'	68.461	11.50%
מגורים ב'2'	47.205	7.90%
מגורים ג'	49.628	8.30%
מסחר	4.882	0.80%
מבני ציבור	83.735	14.10%
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	72.222	12.10%
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	39.908	6.50%
ספורט ונופש	15.244	2.60%
טיילת נופית	22.651	3.80%
מתקן הנדסי	2.688	0.50%
דרך	107.255	17.80%
סה"כ	598.260	100%

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים:

- א. המגרשים מיועדים לבניה של עד 3-4 קומות מעל מפלס 0.00, ע"פ המצוין בטבלת זכויות הבניה שבפרק ה' להלן, עם אפשרות לדרוג של 1-3 קומות מתחת למפלס 0.00. דרוג לצורך סעיף זה משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומה בעומק של לפחות 2.5 מ' כאשר הנסיגה מתקיימת לאורך 60% לפחות מהחזית הרלוונטית של יחידת הדיור.
- ב. לכל דירה תוצמד מרפסת או מרפסת גג בשטח של מינימום 25 מ"ר, או חצר צמודה בגודל מינימלי של 50 מ"ר.
- ג. לכל יחידת דיור יוקצו כ- 1.8 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש.
- ד. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- ה. הקירות התומכים של המגרשים התחתונים הפונים לכיוון הטיילת המקיפה את השכונה, יבנו על פי פרט אחיד ומחייב כפי שיוגדר בהנחיות שיפורטו במסמך "תוכנית בינוי ופיתוח" כמתואר בפרק יא' סעיף 1 א' להלן.
- ו. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בנייה: לפחות 50% משטחי חזיתות המבנים (ללא פתחים) יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע בהוראות מיוחדות לפני הגשת היתר הבניה.
- ז. היחידות המדורגות במבנים, תבנה בשני אגפים נפרדים, על מנת לאפשר שלוש חזיתות לכל יח"ד, הכול בהתאם התנאים הקיימים במגרש, על פי המומחש בנספח הבינוי.

1. הוראות
לאזור
מגורים א'

- א. באזור זה תותר בניה של מבנים עד 3-4 קומות בדרך כלל, הכל לפי מספר הקומות המפורט בטבלת זכויות הבניה שבפרק ה' שלהלן.
- ב. הבנייה במבנים בודדים או המשכיים ללא דרוג, או עם דרוג של מספר קומות בחלק התחתון של המבנה.
- ג. לכל יחידת דיור יוקצו לפחות 1.6 מקומות חניה בתחום המגרש.
- ד. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה: לפחות 30% משטחי החזיתות במבנים (ללא פתחים) יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע בהוראות מיוחדות לפני הגשת היתר הבניה.

2. הוראות
לאזור
מגורים ב'

- א. באזור זה תותר בניה של מבנים עד 8 קומות על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה שבפרק ה' שלהלן. הבניה במבנים בודדים או המשכיים. ניתן לדרג את החלק התחתון של המבנה.
- ב. מספר יח"ד, מספר קומות, ושטחי הבניה הכוללים, יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ב'2 שלהלן.
- ג. על אזור זה יחולו גם ההוראות שבנוגע לאזור מגורים ב'1 סעיפים ג', ו-ד'.
- ד. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה: חזיתות קומת המסד (קומת ה- 0.00 והחיבור שלה

3. הוראות
לאזור
מגורים ב'2

לקרקע) במבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע ב תוכנית תכנון ופיתוח על פי המפורט בפרק יא' סעיף 1 א' שלהלן.

ה. חניה : לכל יחידת דיור יוקצו כ- 1.6 מקומות חניה בתחום המגרש.

4. הוראות לאזור מגורים ג'
- א. באזור זה תותר בניה של מבני קומות , מספר הקומות המותר הוא עד 11 קומות על פי המפורט בטבלה שבפרק ה' להלן. עם אפשרות לשילוב דרוג בקומות התחתונות מתחת למפלס 0.00 ,
- ב. לכל יחידת דיור יוקצו כ- 1.8 מקומות חניה בתחום המגרש.

5. הוראות כלליות לאזורי המגורים

א. לכל יחידת דיור , תחויב הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר. מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומת החניה, או בקומות שמתחת למפלס הכניסה. באזור מגורים א' ניתן להצמיד כל מחסן ליחידת הדיור ללא הגבלת מיקום.

ב. לא תותר כניסה ישירה לרכב למגרשים בתחום תכנית זו מכיוון הכביש העורקי מס' 10 שבגבולה הצפון מערבי של השכונה.

ג. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בניה : שטחי החזית יהיו בגימור אבן או בגימור עמיד אחר, מתוך רשימת חומרים שתקבע בתוכנית בינוי ופיתוח כמפורט בפרק יא' סעיף 1 א' , לפני הגשת היתרי הבנייה.

ד. פתרון להרחבת הדירה לא יפגע באיכות הדיור בשלב הבנייה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות, וגגות. לא תותר קומת עמודים לצורך התוספת.

ה. לא תותר הפניית הרחבות הדיור לכיוון כבישים 1,2,3, וכן לכיוון מגרשים פתוחים ציבוריים מס' 918, 919, 920, (הכיכר והפארק השכונתי).

ו. בכל שטח התכנית תותר חריגה מקווי הבניין עד למרחק של 1 מ' מקו המגרש, לכיוון הדרך הסמוכה, לצורך בניית חדר המדרגות והמעלית, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר לכניסה.

ז. בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים, גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'.

ח. באזורי מגורים ב' 1, ב' 2 ו-ג' תהייה כמות הדירות המשותרתת מחדר מדרגות אחד, מתאימה לכמות המופיעה ככל הניתן בתכנית הבינוי.

ט. באזורי מגורים ב'2 ו-ג' ניתן ליעד חלק מקומת הכניסה או כולה לצורך חלל מבואה, אזור מחסנים, חדרי שירות וכד'. מבלי לשנות את מס' הקומות הקבוע בטבלת הזכויות.

י. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר: מגרש פינתי, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה.

יא. מרפסות גג : עומק מינימלי של מרפסת גג הוא 2.5 מטר. כל מרפסת גג מעל 10 מ"ר אפשר שתבנה בה פרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. תומרי הפרגולות

- ופרטי הביצוע, יקבעו בהיתר הבנייה באופן אחיד לכל מבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. מהנדס העיר יאשר את ביצוע אחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4.
- יב. סגירת מרפסת או גג הנה אסורה בפירוש ותחשב כסטייה מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התש כ"ז- 1967.
- יג. תיאסר קומת עמודים מפולשת.
- יד. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובמפלסים לאזור המדרכה. הפיתוח בה יכלול צמחיה ונטיעת עצים.
- טו. תותר בניית מרפסות זו מעל זו מבלי לדלג על קומות.
- טז. מרווח מינימאלי בין חזיתות של מבנים שונים בתוך המיגרש, שבהן ממוקמים פתחים, יהיה ככל הניתן 6 מ' לפחות בקומות מדורגות ובקומות 0-3, ו 8 מ' לפחות בקומות 4-6, ו 10 מ' בקומות 7 ומעלה. במידה ולא מתאפשר המרווח המומלץ, יתוכננו המבנים כך שתמנע צפיה מחלון לחלון, להבטחת הפרטיות.

- א. ייעודי הקרקע המותרים בשטח זה: מסחר ושרותים שכונתיים כגון: חנויות לממכר מזון, מספרה, מכבסה, מרפאה, בית קפה, בנק וכד'. לא יותר כל שימוש העלול לגרום מטרד למגורים על פי שיקול מהנדס העיר והיחידה הסביבתית העירונית.
- ב. הבקשה להיתר הבנייה תציג את פתרונות הפיתוח (ריצוף, גינון, קירות תומכים, גדרות וכד') המשמשים את הציבור בשטח שבחזית ובעורף האזור המסחרי. אחריות הפיתוח תחול על היזם המפתח את המגרש. כמו כן יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך הפרדת מתקני האחסון והאשפה מהשטח הציבורי, וכן לצורך מניעת הפרעה לדיירים ולקונים, בשל פריקה של סחורות. מיקומם של מתקני האשפה יהיה בתוך שטח המגרש.
- ג. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 3.5 מטר, מקסימום 5.5 מטר. ומעליה קומה נוספת של עד 3.5 מטר. תותר הקמת גלריה בקומת הקרקע, שטח הגלריה יחושב כחלק משטח הבנייה המותר.
- ד. היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט יהיה אחיד, ושולב היטב בחזות הכללית של המבנה. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה.
- ה. השטח המסחרי יבנה בנסיגה מחזית הבניין, כשבחזיתו ארקדת עמודים, המהווה קירוי על שטח ההליכה להולכי רגל. רוחב מינימאלי של הארקאדה 3.5 מטר. גובהה המינימאלי 3.5 מטר. כל שטח הארקאדה, והשטח שבינה לבין הדרך הסמוכה למגרש, יהווה שטח לשימוש הציבור ולא ניתן יהיה לסגור אותו לצרכים פרטיים. דינו של שטח הארקאדה כשטח בו קיימת זכות מעבר לציבור.
- ו. תותר בניה של ארקדת השטח המסחרי בקו בנין 0, לכיוון הדרך הסמוכה וכן ולכיוון הכיכר השכונתית, בתנאי שזוהי החזית המסחרית הפעילה.
- ז. לפחות 60% משטחי החזית של המבנים, (ללא הפתחים) ובכלל זה כל החזיתות של המבנים הפונות לשטחים ציבוריים ודרכים, יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת. בשאר המקומות ניתן לשלב חומרים עמידים אחרים.
- ח. בשטח המגרשים יש למקם חניות תפעוליות, חניות לשרות העובדים, הקונים וכן שטחי פריקה וטעינה, הכל על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. לצורך החניות תותר הקמת חניון תת קרקעי, ראו הערות לטבלת זכויות הבניה שלהלן.
- ט. בחישוב החניה לשרות המסחר של מיגרשים 600 ו- 601 נכלל גם אזור החניה שבתחום הדרך, מול חזית המגרשים.
- י. חל איסור להקמת תחנות דלק בשטחי המסחר.
- יא. לא תותר הפניית מתקנים, מתקני מיזוג, ארובות איורור, וכל מתקן הנדסי אחר, לכיוון מגרשי המגורים הגובלים במגרש.
- יב. גג המבנה יטופל בחומר גימור בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הסתרת מיתקנים הנדסיים המוצבים על הגג, והרחקתם מגבול מגרשי המגורים הגובלים.

- א. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה בשטח לבנייה ציבור הוא אישור הועדה המקומית של "תכנית בינוי ופיתוח למגרש" כמפורט בפרק יא סעיף 1ב'. תוגש תכנית לכל שטח המגרש גם אם רק חלק מהבינוי נבנה בשלב הראשון
- ב. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בסעיף יד. שלהלן. הועדה המקומית רשאית לאשר כל שימוש מתוך טבלת השימושים, לכל מגרש, כמו כן יותר שילוב של מספר שימושים במגרש אחד.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצרף שני מגרשים סמוכים של שטח לבנייה ציבור למגרש אחד, (או לחלק מגרש אחד לשניים), במקרה כזה, יהיה שטח הבנייה במגרש החדש כצרוף שטחי הבנייה של המגרשים בנפרד וקווי הבניין בין שני המגרשים יבוטלו. (או שטח הבניה יחולק בין שני המגרשים החדשים בהתאמה). לאחר הצרוף ניתן יהיה לערב בין השימושים שבאותו מגרש. במידה והחלוקה או הצירוף עוסקים במגרשים שיעודם המומלץ הוא מוסדות חינוך, יאושרו החלוקה או הצירוף על ידי משרד החינוך.
- ד. גובה הבניה במגרשים לבנייה ציבור מפורט בטבלת מיגבלות וזכויות הבניה, תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות, מקלטים וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה. גובה קומה של מבני ציבור לא יעלה על 5 מטר.
- ה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבני עזר ומיתקנים הנדסיים בשטח המגרשים, ככל שאלה נדרשים לתפקוד המבנה. המיתקנים ישולבו במבנה ככל הניתן, ויהיו בתוך תחום קווי הבניין, גובה המתקן ההנדסי לא יעבור את גובה המבנה.
- ו. יותר מעבר קווי תשתיות תת קרקעיים בתחום המגרשים. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאפשר בהם זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם.
- ז. תותר תוספת שטחי בניה עבור חניה מקורה. ראו הערות לטבלת זכויות הבניה שלהלן. יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור.
- ח. הנחיות מפורטות לגבי גימור המבנים ופרטי הבניה מנחים יקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח למגרש"
- ט. במגרשים מס' 507, 509, 516, 520, 521. קיימת הנחיה לגבי מיקום הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה הציבור. מיקום הכניסה יהיה לכל אורך החזית אשר לצידה מופיע סימון כניסה בנספח מס' 1 - תכנית הבינוי.
- י. במגרשים מס' 520, 521, חלה חובה לאפשר מעבר חופשי להולכי רגל אל מגרש הספורט מס' 550, וזאת בשעות בהן אין במעבר זה הפרעה לפעילות בית הספר.
- יא. לא תותר נגישות ישירה לרכב או להולכי רגל למבני הציבור מכיוון רחוב משולב סמוך.
- יב. תותר חלוקת משנה של מגרש שב"צ לצורך רשום נפרד של מבני שנאים וכיו"ב. ע"פ סעיף 188 לחוק.

יג. השימושים המומלצים למגרשים למבני ציבור הם:

מס' מגרש	שימוש מומלץ
501	גן ילדים
502	בית כנסת
503	מועדון
504	מועדון
505	מעון 3 כיתות
506	בית-כנסת גדול
507	גן ילדים
508	גן ילדים
509	בייס יסודי
*510	מועדון נוער
512	גן ילדים
513	מעון 4 כ"י + בייכ
*514	מעון 3 כ"י + שטח רזרוי
*515	גן ילדים 2 כיתות
516	בייס יסודי
517	בריאות
518	מעון 3 כיתות
519	מתנס
520	בייס יסודי
521	בייס מקיף
522	בייס לחינוך מיוחד
523	מעון 3 כיתות
524	בית-כנסת
525	גן-ילדים 2 כיתות
526	מגרש רזרבי

דרישות ארכיטקטוניות למבני ציבור:

- א. מומלץ להעמיד את מבני הציבור בקו בנין 0 (במקומות בהם קווי הבניין מתירים זאת), כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מקסימאלי של השטח הפתוח הנמצא בתחומם.
- ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.
- ג. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככיכר ציבורית, דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית בשעות אחר הצהריים.
- ד. מבני ציבור שאינם בתי ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.
- ה. יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים.
- ו. כל מגרש המיועד לשימוש ציבורי יישמר בצורתו הטבעית עד להתחלת עבודות הבנייה והפיתוח בשטחו.

8. **הוראות לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ):**
- א. שימושים ותכליות מותרים: גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילים, בתי שימוש ציבוריים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים ומבני עזר תת קרקעיים. כמו כן תותר העברת צנרת לצורכי ביוב, ניקוז, מים, חשמל וכ"ד.
- ב. פיתוח השצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים שיאותרו כשטחים ארכיאולוגיים המיועדים לשימור לא יבוצעו עבודות בניוי ופיתוח להוציא שבילים ונטיעות להכשרת האתר כגן ציבורי, על פי תכנית שתתואם עם רשות העתיקות.
- ג. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני.
- ד. פיתוח השצ"פ ייעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.
- ה. בחלק מהמגרשים מסומן מקום מוצע לתחנת טרנספורמציה שתבוצע במקביל לפיתוח המגרש.
- ו. מגרשים ציבוריים מס' 917, 918, 919, 920, 907. מהווים רצף של שטח ציבורי פתוח לכל אורך השכונה, ולפיכך יתוכננו כמקשה אחת על ידי אותו מתכנן. בתכנונם יודגש רצף החומרים, הפרטים וכד'.
- ז. את מגרשים מס' 923, 913, יש לתכנן כך שיתאפשר מעבר הולכי רגל באופן שוטף למגרשים מס' 506, ו – 526, בהתאמה, המשמשים כמגרשי מבני ציבור, כמו כן התכנון יאפשר מעבר של רכב שרות ורכב הצלה למגרשים אלה.
- ח. תותר חלוקת משנה של מגרשי שצ"פ לצורך רשום נפרד של מבני שנאים וכיו"ב ע"פ סעיף 188 לחוק.
- ט. ניתן להצמיד את הבינוי בשצ"פ לדופן המגרש, ובלבד שישמר מרחק מינימאלי של 5 מ' ממבני המגורים הסמוכים.

9. **הוראות אזור ספורט ונופש:**
- בשטח זה יותרו היעודים הבאים: מתקני ספורט, מגרשי משחק (טניס, כדורסל, כדורגל, אתלטיקה וכד') בריכות שחיה פתוחות או מקורות, אולמות ספורט, אזורי נופש פעיל, פיקניק וכד'. כמו כן מותרת בניית מבני שרות למתקנים אלה כגון: מלתחות, שירותים, וכד'. וכן שימושי אכילה / הסעדה כגון מסעדות, מזנונים, בתי קפה ובתנאי שהם חלק אינטגרלי מהבינוי לצורכי משתמשי אזור הספורט.
- גובה קומה ראשונה במתקני ספורט ונופש לא יעלה על 10 מ'. גובה קומה שניה לא יעלה על 3.5 מ'.

10. **הוראות לכיכר שכונתית**
- א. יותרו שימושים של כיכר פתוחה לצרכי הציבור, כנסים, ירידים, מופעים וכד'.
- ב. למסחר סביב הכיכר יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם ניידים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 5 מטר מחזית הבניין.
- ג. בתחום הכיכר לא תותר כל בניה לרבות מבני קירוי קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט

- לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.
- ד. השטח בתת הקרקע שמתחת לכיכר השכונתית יכול להיות מנוצל לצורכי חניה ומבני עזר ציבוריים (כגון: תחנת טרנספורמציה, תאי חלוקת דואר וכו'), לא תותר חניה על פני הקרקע בשטח הכיכר.
- ה. לא תותר חניה בשטח הכיכר. יותקנו הסידורים הטכניים הדרושים למניעת החניה.
- א. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח לצורך הקמת טיילת נופית, הכוללת שביל ראשי ברוחב מינימלי של 5 מ', כולל שביל אופניים ושביל הולכי רגל, מצפורים, שטחי גינון וכד'. כמון כן תותר בניית מבנים לצרכי קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים ובתי קפה, ע"פ היקפי הבניה המצוינים בטבלת זכויות הבניה.
- ב. תוואי הטיילת יעוצב על בסיס הצמדות לקווי הטופוגרפיה.
- ג. הטיילת תאפשר מבט פתוח כלפי הנוף מדרום לעיר- גן לאומי מגדל צדק ושמורת טבע נוף מכבית, נחל שילה ונוף הגבעות והמישור שבמרחב.
- ד. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות הטיילת. לפני תחילת העבודות בשטח ייבנה קיר התמך להבטחת האמור לעיל. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות הטיילת, מקום שפיכת העפר יהיה לפי אישור מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה.
- ה. מדרון חצוב הפונה לטיילת ישוקם על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ו. קיר התומך ייבנה מאבן גיר מקומית, מסותתת, מלבנית, בבניית חאמי עם גב בטון ללא כיחול.
- ז. קופינג הקיר יהיה מאבן שלמה תואם במידותיו מאבן קיר מקומית מסותתת.
- ח. שביל הולכי רגל יצופה באבן גיר מקומית או כל חומר אחר שאושר על בסיס תקציבי לרבות אספלט ובתנאי שתהיה אחידות לאורך כל הטיילת, מסלול רוכבי האופניים יצופה באספלט ויסומן בסימון מיוחד, רוחבו לא ירד מ- 2 מטר.
- ט. רחבות הישיבה וההתכנסות, עמודי פרגולות, ערוגות וכל פרטי הגמר יצופו וירוצפו באבן גיר מסותתת מלבנית.
- י. הנטיעות בטיילת יורכבו ממינים של צומח ארצישראלי- צומח בר ובוסתנים, כגון: מיני אלונים, חרוב וכליל החורש, עצי בוסתן, כגון תות, תאנה, רימון וכד'. שיחים משתרעים כמו: רוזמרין, לוונדר וכד'. העצים שישתלו יהיו מעוצבי גזע.
- יא. בטיילת ישולבו מתקני תאורה בגובה 4 מ' המאופיינים בגוף תאורה המאיר רק כלפי מטה, סגור בחלקו העליון וצדדיו ליצירת תאורה מקומית לטיילת ולמניעת זיהום תאורה לשטח הפתוח.
- יב. הקיר התומך של מגרשי המגורים הסמוכים, יבנה על פי פרט אחיד, ובחומרים אחידים, בהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית בנייה ופיתוח כמפורט בפרק יא סעיף 1.
- יג. פריטי רחוב לאורך הטיילת: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכד' יהיו אחידים לאורך הטיילת מדגם מוסכם ומתואם בין השכונות הצמודות לה.

1. המגרש מיועד להקמת בריכת מים ומכון שאיבה.
2. לא תותר בניה במגרש זה לגובה של 3 מ' מעל פני הקרקע, בגלל היותו בשטח המיועד למסדרון קו חשמל, עם ביטול המסדרון תותר בניה בגובה לגובה 5 מ'. כל בניה במגרש זה תתואם עם חברת החשמל.
3. תנאי למתן היתרי בניה למכון השאיבה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. המבנה יהיה בנוי מחומרי בניה קשיחים כגון לבנים, בטון וכד', וחלונותיו יכללו תריסים להפחתת רעש.
4. המבנה ישתלב במפלסי הקרקע המתוכננים בשטחים הגובלים, ובכלל זה בניה בתת הקרקע.
5. למגרשים הסמוכים למגרש זה קיימים תנאים למתן היתר בניה, ראה פרק י' סעיף 5.

**הוראות
למתקן
הנדסי**

13

בשטח זה יותרו עבודות גינון ופיתוח, כולל קירות תומכים, מדרגות, עיבוד פני השטח, נטיעות וכד'. לא תותר בנית מבנים כלשהם.

**הוראות
לשטח
טיפול נופי
אקסטנסיבי**

14

פרק ה' – טבלאות זכויות בניה:

שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין מזעריים למגרש			מס' יח"ד נגישות מתוך הסה"כ	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מקס'		מספר מגרים א'
שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	קדמי	אחורי	צדדי			מתחת 0.00	מעל 0.00	
ע"פ המפורט											
480	1230	2080	5330				4	57	3	3	200
270	360	1170	1560	-	"	-	2	21	3	3	201
420	480	1820	2080	-	"	-	2	30	3	3	202
0	150	0	650	-	"	-	0	5	0	4	203
300	540	1300	2340	-	"	-	2	28	2	3	204
510	540	2210	2340	-	"	-	2	35	3	3	205
360	450	1560	1950	-	"	-	2	27	4	3	206
0	840	0	3640	-	"	-	2	28	0	3	207
150	450	650	1950	-	"	-	2	20	3	3	208
360	330	1560	1430	-	"	-	2	23	3	3	209
0	480	0	2080	-	"	-	2	16	0	4	210
360	240	1560	1040	-	"	-	2	20	3	3	211
360	330	1560	1430	-	"	-	2	23	3	3	212
0	720	0	3120	-	"	-	2	24	0	3	213
0	420	0	1820	-	"	-	1	14	0	3	*215
0	420	0	1820	-	"	-	1	14	0	3	*216
0	240	0	1040	-	"	-	0	8	0	3	*217
0	360	0	1560	-	"	-	0	12	0	3	*218
0	720	0	3120	-	"	-	2	24	0	3	*219
0	210	0	910	-	"	-	0	7	0	3	*221
0	840	0	3640	-	"	-	2	28	2	3	*222
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*223
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*224
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*225
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*226
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*227
60	180	260	780	-	"	-	0	8	2	3	*228
120	480	520	2080		"		2	20	2	3	*229
0	480	0	2080		"		2	16	0	3	230
0	480	0	2080		"		2	16	0	3	*231
4,050	12,870	17,550	55,770				40	564			סה"כ

שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין מזעריים למגרש			מס' יח"ד	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מקס'		מגורים ב'
שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	קדמי	אחורי	צדדי	מס' יח"ד נגישות מתוך הסה"כ	ש	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש
0	540	0	2160				2	18	1	5	301
0	1260	0	5040				2	42	0	4	302
0	450	0	1800				2	15	0	4	304
0	630	0	2520				2	21	0	4	305
0	450	0	1800				2	15	0	4	306
0	360	0	1440				2	12	0	4	307
0	450	0	1800				2	15	0	4	308
0	270	0	1080				2	9	0	4	309
0	450	0	1800				2	15	0	4	310
0	1110	0	4440				2	37	0	4	311
0	420	0	1680				2	14	0	4	312
0	420	0	1680				2	14	0	4	313
0	420	0	1680				2	14	0	4	314
0	1110	0	4440				2	37	0	4	315
0	420	0	1680				2	14	1	4	316
0	420	0	1680				2	14	1	4	317
0	420	0	1680				2	14	1	4	318
0	540	0	2160				2	18	0	4	319
0	540	0	2160				2	18	0	4	320
0	540	0	2160				2	18	0	4	321
0	540	0	2160				2	18	0	4	322
0	360	0	1440				0	12	0	4	323
0	360	0	1440				0	12	0	3	*325
0	360	0	1440				0	12	0	3	*326
0	150	0	600				0	5	0	3	*327
0	360		1440				0	12	0	3	*328
0	540	0	2160				2	18	0	3	*329
0	240	0	960				0	8	0	3	*330
0	390	0	1560				0	13	1	3	*331
0	210	0	840				0	7	0	4	*334
0	150	0	600				0	5	0	4	*335
0	150	0	600				0	5	0	4	*336
0	150	0	600				0	5	0	4	*337
0	150	0	600				0	5	0	4	*338
0	150	0	600				0	5	0	4	*339
0	300	0	1200				0	10	1	4	*340
	15,780		63,120				44	526			סה"כ

ראש העין – תכנית רנ/300/א'
דצמבר 2012 - עמוד 16 מתוך 36

שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין מזעריים למגרש			מס' יח"ד נגישות מתוך הסה"כ	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מקס'		מספר מגרש
שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי			מתחת 0.00	מעל 0.00	
180	570	0	3000			ע"פ המפורט בתשריט	0	25	1	5	350
270	480	0	3000	-	"	-	2	25	1	5	351
225	525	0	3000	-	"	-	0	25	1	5	352
225	525	0	3000	-	"	-	0	25	1	5	353
160	380	0	2160	-	"	-	0	18	1	6	354
380	880	0	5040	-	"	-	2	42	1	7	356
520	1400	0	7680	-	"	-	4	64	1	8	357
180	420	0	2400	-	"	-	0	20	1	6	358
300	690	0	3960	-	"	-	2	33	1	6	359
500	1090	0	6360	-	"	-	2	53	1	6	360
350	790	0	4560	-	"	-	2	38	1	6	361
330	720	0	4200	-	"	-	2	35	1	6	362
380	880	0	5040	-	"	-	2	42	1	6	363
220	500	0	2880	-	"	-	2	24	1	6	364
220	500	0	2880	-	"	-	2	24	1	6	365
270	870	1080	3480	-	"	-	4	38	2	5	366
150	510	600	2040	-	"	-	2	22	3	5	367
150	510	600	2040	-	"	-	2	22	3	5	368
360	1020	1440	4080	-	"	-	4	46	4	5	369
5,370	13,260	3,720	70,800				34	621			סה"כ

שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין מזעריים למגרש			מס' יח"ד נגישות מתוך הסה"כ	מס' יח"ד מירבי למגרש	מס' קומות מקס'		מספר מגרש
שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי			מתחת 0.00	מעל 0.00	
0	2700	0	10800			ע"פ המפורט בתשריט	4	90	0	11	400
0	1800	0	7200	-	"	-	2	60	0	10	402
0	1080	0	4320	-	"	-	2	36	0	8	403
0	1080	0	4320	-	"	-	2	36	0	8	*404
0	2160	0	8640	-	"	-	4	72	0	8	*405
0	540	0	2160	-	"	-	2	18	0	3	406
180	3630	720	14520	-	"	-	6	127	2	11	407
0	1920	0	7680	-	"	-	4	64	0	8	408
0	450	0	1800	-	"	-	2	15	0	8	409
90	2340	360	9360	(*)	"	-	2	81	1	10	410
120	2370	480	9480	(*)	"	-	2	83	1	10	411
390	20,070	1,560	80,280				36	682			סה"כ

(*) היקף שטחי הבניה מתייחס למפלס ה 0.00 העליון מבין המפלסים המסומנים בנספח הבינוי

סה"כ בכל התכנית – 2,393 יחידות דיור

ראש העין – תכנית רנ/300/אי
דצמבר 2012 - עמוד 17 מתוך 36

תכנית מקסימאלית	שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		מסחר	
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש	
50%	0	550	0	1400	כמסומן בתשריט			1	2	600	
50%	0	650	0	1600				1	2	601	
	0	1200	0	3000						סה"כ	

תכנית מקסימאלית	שטח בניה מירבי באחוזי בניה				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		מבני ציבור	
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש	
60%	10%	10%	10%	70%	כמסומן בתשריט			1	2	501-508, 510, 512-515, 517- 519, 522-526	
60%	10%	10%	10%	70%	כמסומן בתשריט			1	3	509, 516, 520, 521,	

תכנית מקסימאלית	שטח בניה מירבי במ"ר [למגרש]				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		שטח ציבורי פתוח	
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש	
20%				40	אין מיגבלה, ובלבד שירחק לפחות 5 מ' ממבנה מגורים סמוך			1	1	905,908,909, 910, 914,917,918, 919,923 907,	
20%				80				1	1	920,900,902	
20%				110				1	1	913	
				790						סה"כ	

תכנית מקסימאלית	שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		ספורט ונופש	
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש	
30%	200	300	300	1900	כמסומן בתשריט			1	2	550	
10%	0	100	0	800				0	1	551	
	200	400	300	2700						סה"כ	

תכסית מקסימאלית	שטח בניה מירבי במ"ר				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		טיילת נופית
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש
10%		30		150	כמסומן בתשריט			0	1	1000
10%		10		30				0	1	1001
	0	40	0	180						סה"כ

תכסית מקסימאלית	שטח בניה מירבי באחוזי בניה				קווי בניין למגרש			מס' קומות מקס'		מתקן הנדסי
	שרות מתחת 0.00	שרות מעל 0.00	עיקרי מתחת 0.00	עיקרי מעל 0.00	צדדי	אחורי	קידמי	מתחת 0.00	מעל 0.00	מספר מגרש
80%	10%	10%		70%	כמסומן בתשריט			1	1	710

- הערות**
לטבלאות
1. בכל מגרשי המגורים, ניתן להוסיף לשטחי השרות, 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע.
2. בכל אזורי המגורים, פרט לאזור מגורים א', חלה חובה למקם לפחות 50% ממקומות החניה כחניה מקורה, הממוקמת בתת הקרקע ומתחת למפלס 0.00. ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרות בטבלת הזכויות, על מנת לענות על דרישות חניה אלה.
3. בכל מגרשי המסחר, מבני הציבור וספורט ונופש, ניתן להוסיף לשטחי השרות, 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע. ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרות בטבלת הזכויות, על מנת לענות על דרישות החניה.
4. חלוקת זכויות הבניה המיועדות למגרש, ליצירת יחידות דיור נוספות תהווה סטייה ניכרת מן התכנית.
5. באזורי המגורים התכסית המקסימאלית המותרת של הבניין במגרש, לא תעלה על 40% משטח המגרש. התכסית הפנוייה מבינוי וריצוף או חיפוי לא חדיר למיים, לא תפחת מ 30% מתוכם 20% פנויים מעל ובתת הקרקע בחפיפה, לצרכי גינון.
6. יותר חיבור של שני מגרשי מגורים סמוכים למגרש אחד, וביטול קווי המגרש וקווי הבניין שביניהם במקרה כזה מסי יחיד הדיור, מסי החניות, מסי הקומות, ושאר תנאי הבניה יישארו זהים לתנאים המקוריים כפי שהיו במגרשים המקוריים. צורת הבינוי במגרש המאוחד תישאר באופייה דומה לבינוי המתואר בנספח הבינוי. בקשות לחיבור מגרשים תישקלנה רק במקרה ושני המגרשים הם בידי אותו יזם/קבלן, ורק לאחר קבלת הסכמה עקרונית מטעם מהנדס העיר והועדה המקומית, בטרם הגשת הבקשה. הבניה תהיה בבנייה צמודה של בניין לבניין או במרווח בין הבניינים. במקרה של חזיתות ובהן פתחים הפונות זו לזו, כאשר ישנן רק שתי חזיתות לאותה דירה, ישמר מרחק מינימאלי כמוגדר בפרק ד סעיף 5 ס"ק טז'.
7. הטבלה מציינת חלוקה של שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת למפלס 0.00, ועם זאת:
- א. מותרת העברה של שטחי שרות לאזורים שמעל ומתחת למפלס 0.00 ובלבד שגובה המבנה לא יעבור את מסי הקומות המותר, שאופי המבנה יהיה ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי, ושתשמר מכסת החניות המינימאלית המחויבת בתת הקרקע.
- ב. תותר העברה של שטח עיקרי מעל או מתחת למפלס 0.00, במקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגראפי. ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוין בטבלת הזכויות.
8. מסי הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה - 0.00 כהגדרתו בפרק ב'. מסי הקומות מתחת למפלס זה, בנספח הבינוי בטבלה ובחתכים הינו מנחה בלבד. תותר תוספת בניה מעל הגג של הקומה העליונה המותרת, לצרכי מתקני שרות ומערכות הנדרשים לתפקוד הבניין, ובלבד שלא יבלטו מעל 3 מ' מעל גובה הגג ויהיו מוסתרים ומשולבים היטב בחזות המבנה.
9. **המגרשים המסומנים ב (*)** בתשריט ובטבלת הזכויות, הם מגרשים המצויים באזור בו קיימת אפשרות למיקום מסדרון קווי חשמל, וחלות עליהם ההוראות המפורטות בפרק ו' סעיף 2 שלהלן.

10. באזורי מגורים א', ב'1, ב'2, ג' ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 15 מ"ר ליחיד לצרכי הקמת פרגולה לדירות גג, לדירות מדורגות, ולדירות גן. שטחי השרות הללו יתווספו למניין שטחי השרות המוגדרים בטבלת הזכויות.
11. ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 12 מ"ר לצרכי הקמת מירפסת מקורה [שקירויה בקומה שמעליה]. כל שטח שמעל 12 מ"ר יחשב במניין השטח העיקרי.

פרק ו' – תשתיות: מים, ביוב, ניקוז, חשמל ואחרות:

1. **תשתית קווי חשמל ותקשורת:**
- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
ב. רשת החשמל "במתח עליון ועל" - 161 ק"ו ו- 400 ק"ו תהיה עילית.
ג. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.
ד. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך המגרשים עד קו בנין אפס, אך לא כחלק ממבנה המגורים עצמו, וכן בשטחי ציבור. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה ייקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.
ה. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור שטחי קרקע לפי הנדרש עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים טכניים או כלליים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
ו. תוקנה לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.
2. **פרוזדור קווי חשמל:**
- א. המגרשים ביעודים השונים המסומנים בסימון * - ליד מספר המגרש בטבלת הזכויות ובתשריט, הם מגרשים הנמצאים בתחום בו קיימת אפשרות למיקום פרוזדור לקווי חשמל.
ב. תנאי למתן היתרי בניה בתחום הפרוזדור יהיה רק לאחר השלמת שני התנאים הבאים במצטבר:
1. הוצאת היתרי בניה עבור 80% מכלל יחידות הדירור בתכנית במגרשים שאינם בתחום רצועת החשמל העתידי.
2. בדיקה עדכנית לגבי היתכנות העתקת הקו, כולל מול חברת החשמל, והבאת ממצאי הבדיקה לאישור הועדה המחוזית.
3. **תשתיות ופינוי אשפה:**
- א. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. עמודי תאורה, מרכזיות תאורה פילרים גומחות וארונות סעף וחיבורים לסוגיהם יותקנו על הקרקע ובתאום עם מהנדס הרשות.
ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור של הרשות המקומית ויסומנו ב"תכנית בינוי ופתוח" כמפורט בפרק י' להלן.
ג. תותקן מערכת השקיה לשצ"פ עם פיקוד אלחוטי על בסיס של מרכז הפעלה.
ד. תותקן מערכת מדידת מים (צרכנים פרטיים) לקריאה ממוחשבת אלחוטית מחוברת לפיקוד העירוני (מח' הגביה).

השכונה הנדונה תוכננה על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר. המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז לנחלים הראשיים.

א. השצ"פ התחום בין הכביש העורקי לבין גבולות מגרשי השכונות, יהיה משוקע ומגונן ויקלוט את מי הנגר העילי של שטחי השכונות המשתפעים לעבר הכביש הנ"ל.

ב. קווי הניקוז המתוכננים לכיוון הכביש העורקי יתנקזו אל השצ"פ הנ"ל.

ג. במוצאי הניקוז בהיקף השכונה יבוצעו מתקנים להשקטת המים, וינקטו כל האמצעים האפשריים להפניית מי מוצאי ניקוז אלה להשקיית השטחים הירוקים בטיילת ההיקפית המתוכננת.

ד. במידת האפשר יפוצלו קווי ניקוז ארוכים לצורך הקטנת הספיקה שיוליכו והקלה על קליטת המים והשהייתם בשטחים הירוקים.

ה. תכנית הניקוז תכלול התייחסות ותקנה חשיבות לשמירת עורק המיים הטבעי העובר לאורך הטיילת הדרומית המתוכננת, אשר מהווה מוצא ניקוז לשכונה ולשכונות הסמוכות לה. ביציאה מכל צינורות הניקוז יתוכננו מתקנים להשקטת המים.

ו. החדרת המים שיתנקזו באמצעות הכבישים ומערכת הניקוז אל הערוצים והבקעות המקיפות את המתחם, תעשה באמצעות פעולות שימור קרקע ומים מקובלות: טרסות, סיכרונים וכו' ותאפשר פיתוח שטחים ירוקים.

ז. תוכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז ונציבות המים תהווה נספח לתוכנית זו. תנאי למתן תוקף יהיה הכנת תכנית מפורטת לניקוז. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם לדרישות רשות הניקוז ומשרד החקלאות.

ח. לפחות 20% משטח כל מגרש מגורים ולפחות 30% משטח כל מגרש ציבורי יישארו לא מבונים ולא מחופים, מעל ומתחת לקרקע בחפיפה, ויהוו חלק מ"רצועה ירוקה" שמטרתה השהיית הנגר העילי.

ט. שטחי המגרשים ינוקזו, במידת האפשר, לעבר ה"רצועה הירוקה".

י. תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר.

יא. שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים.

יב. מגרשי חניה באזורים של מבני ציבור, מסחר וספורט, ירוצפו בחומר מחלחל שאינו דורש אחזקה רבה דוגמת אבני דשא וכיו"ב. כמו כן יוקפו מגרשי החניה דלעיל ב"רצועה ירוקה" להשהיית הנגר העילי.

יג. מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.

יד. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.

טו. תכנון מתקני וקידוחי החדרה יחויבו אישור משרד הבריאות, למניעת זיהום מי התהום.

טז. מערכת תיעול כבישים תתוכנן לספיקה בהסתברות 10% ותכלול מספר תת-מערכות

נפרדות. בחישוב המערכת לא יילקחו בחשבון מים נאגרים במגרשים, אלא, במקרים קריטיים בלבד, בהם אין אפשרות החדרה כאמור לעיל.

פרק ז' – תנועה וחניה:

חניה: 12.

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, בשטחי המגורים כמות החניה בתחום המגרש לא תפחת מהמצוין בטבלת מאזן התחבורה שבניספח התנועה או מתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה – הגדול מביניהם.
- ב. יותר קו בנין 0 לחניה מקורה שמתחת למפלס 0.00 במגרשים המיועדים לבניה, לכיוון הדרכים ולכיוון מגרשים סמוכים, והדבר לא יחשב כחריגה מקווי הבניין. מותר לנצל את הקירוי שמעל החניה לצורכי חצרות פרטיות.
- ג. בכל מגרשי המגורים, למעט מגורים א', היקף החניה התת קרקעית יהיה לפחות 50% מהיקף החניות הכולל.
- ד. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למופיע בתכנית הבינוי והפיתוח למגרש. חריגה ממיקום הכניסות תעשה בתאום ובאישור מהנדס העיר בזמן הגשת היתר בניה.
- ה. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח למגרש יוקצו דרך גישה וחניה תפעולית לפריקה וטעינה באזור המסחרי כמפורט בניספח התנועה.
- ו. תותר חנייה ציבורית תת קרקעית במגרש 918, בתנאי שלא על יותר מ- 40% משטחו ותוך שמירה על בית גידול לעצים.
- ז. טרם מתן היתר בניה תוגש ליחידה המקומית לאיכות סביבה תכנית אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים.
- ח. בחניות פרטיות גובלות תותר זכות מעבר הדדית וכן זכות מעבר להתקנת מערכת תשתית עירונית.

פרק ח' – הוראות איכות סביבה, פיתוח ונוף:

- א. הקירות התומכים והגדרות, יצופו באבן, ראש הקיר יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי מינימאלי של 5 ס"מ, ומעליו בהתאם לצורך תחובר גדר סבכה. (לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לדרכים ושטחים ציבוריים).
- ב. בקירות ישולבו המיתקנים הטכניים (ארונות חשמל ותקשורת מים וכד').
- ג. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
- ד. מתקני האשפה יבנו בתוך חדר אשפה ע"פ המפורט בנספח הבינוי והפיתוח, תוך הקפדה על

1
הוראות
כלליות
לפיתוח
מגרשים
המיועדים
לבניה

- הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, בהתאם למודגם בתכנית הבינוי. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
- ה. במהלך עבודות הבינוי במגרשים, ינקטו כל האמצעים על מנת למנוע שפיכת עפר, פסולת בניין וכד', מעבר לתחומי המגרש. כמו כן ינקטו כל הצעדים הדרושים על מנת לשקם אזורים מחוץ למגרש, שנפגעו עקב הצורך לבנות את הקירות התומכים/הגדרות שבגבול המגרש ובכלל זה: יישור הקרקע למפלסי קרקע טבעית, שפיכת אדמת גן על אזורים שנחשפו, גידור והימנעות מפגיעה בעצים קיימים, איסוף סלעים שהתדרדרו במדרון, לא תותר הקמת סלעיות לשיקום מדרונות שבגבול המגרשים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ו. במקרים חריגים יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר של מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים במגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מקו המגרש.
- ז. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל מעקה האבן הבנוי מעליהם לא יעלה על 2.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, יבנה קיר קדמי בגובה של עד 1.5 מטר ובמרחק של 1.5 מטר לפחות, תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו לצורך גינון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או מגרש ציבורי פתוח, חלה חובה נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 5 מטר לפחות כולל השקיה במשך שנה ע"ח מגיש הבקשה להיתר בנייה.
- ח. קיר התמך בין מגרש למגורים ובין מגרש ציבורי פתוח או מוסד ציבורי, או בין מגרש לכביש, יבנה על חשבון מגיש ההיתר, ובתחום המגרש המיועד לבנייה למגורים. הקיר יבנה בהתחשב בגובה הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. קירות תומכים שיבנו לצורכי בניית מתקנים הנדסיים או לצורכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלטו לתחום המגרשים הפרטיים.
- ט. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה. העצים ישולבו באי צמחיה ברוחב 1.5 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שלוש חניות מקבילות.
- י. בכל גינה המוצמדת ליחידת דיור תוצג בבקשה להיתר פרגולה בשטח מינימלי של 10 מ"ר.
- יא. במגרשי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים בכמות ומסוג כפי שיקבעו בתדריך הפיתוח.
- יב. הנחיות הפיתוח ופרטים מנחים אחידים לכל השכונה יפורטו במסמך מיוחד שיהווה בסיס לתכנון.
- יג. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על הקבלן.
- יד. הקמת מסלעות תותר רק בתוך המגרשים לצרכי עיצוב נופי בלבד לא תותר הקמת מסלעות בגובה העולה על 1.5 מ'. לא תותר הקמת מסלעות בגבולות שבין מגרשים כולל בין מגרש לבין מגרש ציבורי או לגבול התוכנית.
- טו. יותר לפחות 35% משטח המגרש כגינה מטופלת בצמחיה (ובכלל זה גינות על קומות חניה)

טז. בדרכים, בדרכים משולבות ובשטחים בעלי זכות מעבר לציבור, אשר לאורכם יתוכננו מקומות חניה, יש להקפיד על נטיעת עצים בעלי נפח עלווה במפריצי דרך בין החניות במרחק מקסימאלי של 20 מ' או 5 חניות (הקטן מביניהם), זאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות. באזורי הכניסה יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לתצר. הפיתוח ייעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתכניות אדריכל הנוף.

יז. הנטיעות ברחובות ובגנים יהיו בתאום עם תכנית האב לנטיעות בשכונה ועל פי תכנית פיתוח, תוך שמירה על אופי המקום ובדגש על עצים בוגרים.

יח. רשימת העצים המומלצים לנטיעות ברחובות ובגנים: תקבע בתדריך הפיתוח.

יט. מבני העזר ומתקני התשתית בשצ"פים יוסתרו בקרקע ובנוף. המבנים יצופו באבן טבעית מסותתת מונחת בנדבכים אופקיים, ובשילוב משטחי טיח על פי פרטים אחידים.

כ. במסגרת עבודות פיתוח החצרות יכללו גם פרטי ריהוט גן- ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'.

כא. בניית חניון או מרתף שאין מעליהם בניין תחייב השארת בית גידול של 1.3 מ', או לחילופין בניית אדניות לצמחייה בשטח של לפחות 5% משטח הגג.

כב. פני השטח העיליים של בית הגידול יהיו בגובה מפלס הקרקע המתוכננת בסביבתו, לפי תכנית הפיתוח.

כג. חובה על היזם לדאוג להקמת ותחזוקת השטח הפתוח בתחום המגרש הפרטי, כולל מערכת הניקוז המשותפת, ואחייב להעבירו לרשות אחזקה שתוקם ע"י הדיירים. שטחים ציבוריים יתוחזקו ע"י העירייה.

כד. כל מערכות ההשקיה תהיינה ממוחשבות. הביצוע לאחר אישור התכניות ע"י מהנדס המים של מחלקת הגנים באגף לשיפור פני העיר.

כה. מערכת התאורה בשטחי החצרות והמבנים תהיה בעלת חזות וצביון אחיד, בהתאם לתכנית ולדגם שיקבע ע"י אדריכל הנוף באישור מהנדס אגף המאור של העירייה.

א. הנחיות אקוסטיות למגרשים הגובלים עם הכביש העירוני

מיגון
אקוסטי

2

1. חזיתות מבני מגורים אל הכביש העורקי ימוגנו על ידי תכנון פונקציונאלי שאינו מפנה חדרי שינה לכיוון הכביש ו/או מיגון אקוסטי דירתי הכולל התקנת מזגנים וחלונות אקוסטיים בעלי רמת הפחתת רעש של 30 DB (A) לפחות, כך שמפלס הרעש בתוך החדרים שיטופלו טיפול אקוסטי לא יעלה על 40 DB (A) בשעת שיא של רעש ובחלונות סגורים.

2. מיגון חצרות של דירות קרקע ושטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באמצעות קיר הגדר בגבולות החצרות ולאורך מרווחים בין הבניינים כקיר מיגון אקוסטי.

3. מבני בתי ספר

○ יתוכננו רחוק ככל הניתן מהכביש, תוך תכנון החצרות ולא הכיתות בצד הפונה אל הכביש.

○ מזגנים ותקרות אקוסטיות יותקנו בכל הכיתות.

○ רמת הפחתת רעש של חלונות בקו ראייה לכביש תהיינה בהתאם לרמת ההפחתה הנדרשת,

בהתאם להוראות הנספח האקוסטי.

- קיר מגן אקוסטי שגובהו 2 מטר יוקם לאורך הגדר של חצר בית הספר.
- בשלב התכנון המפורט תיבדק אפשרות להקמת קיר אקוסטי להפחתת רעש בכיתות, בהתאם לתכנון בתי הספר.

פרק ט' – שלבי ביצוע:

- | | | |
|--|---|-----------|
| <p>1. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור הועדה המחוזית למטלות תחבורתיות ושלבי ביצוע ואישור משרד התחבורה לני"ל.</p> | <p><u>שלבי ביצוע</u>
<u>תחבורתיים:</u></p> | <p>1.</p> |
| <p>1. היתר בניה מעל 5000 יח"ד בכל המתחמים הכלולים בתכניות: רנ/50/א', רנ/250/א', רנ/265/א', רנ/275/א', רנ/280/א', רנ/300/א', יותנה בתחילת ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הגן הלאומי מגדל צדק, בהיקף של כ 200 דונם לפחות.</p> <p>2. היתר בניה מעל 10,000 יח"ד בכל המתחמים הכלולים בתכניות בסעיף 2.1 שלעיל, יותנה בסיום ביצוע עבודות פיתוח שבסעיף 1 לעיל, או במתחם שווה ערך בשטחו.</p> | <p><u>שלביות</u>
<u>בניה ופיתוח</u>
<u>הגן הלאומי</u></p> | <p>2.</p> |
| <p>ב. <u>מאסף הביוב הדרומי - מזרחי</u> – תנאי למתן תוקף לתוכנית הינו ביצוע והפעלת קו ביוב מאסף דרומי.</p> <p><u>מערכת הביוב</u> - החלק הדרומי של השטח הכלול בתכנית זו מתנקז לתחנת שאיבה ז'. החלק הצפוני של השטח הכלול בתכנית זו מתנקז לתחנת שאיבה ו' הסונקת את השפכים לתוך המערכת הגרביטציונית של מתחם A.</p> <p>ג. <u>מערכת המים</u>: היתר בניה מעבר ל 1500 יח"ד מחייב הקמת בריכת מים 6000 מ"ק לפחות במתחם E – תכנית זו רנ/300/א', וקו מגיסטראלי/ראשי המחבר בין תחנת השאיבה (בוסטר) שתבנה באזור בריכת מגדל צדק לבין הבריכה.</p> <p>ד. <u>מיגונים אקוסטיים</u> –</p> <p>1. המיגונים האקוסטיים יוצגו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למגרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בכביש העורקי – הכללת הפתרונות האקוסטיים בהיתר הבניה, על פי הנחיות הנספח האקוסטי של הכביש העורקי מח/167.</p> <p>3. תנאי לאכלוס במגרשים הגובלים בכביש העורקי – ביצוע המיגון האקוסטי בפועל על פי הנחיות הנספח האקוסטי לכביש העורקי מח/167.</p> | <p><u>שלביות</u>
<u>ביצוע</u>
<u>תשתיות</u>
<u>הנדסיות:</u></p> | <p>3.</p> |
| <p>הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה למגורים בתחום התכנית בהקמת מבני מוסדות ציבור ופיתוח שטחים הפתוחים שידרשו על פי הצרכים שיהיו בפועל מעת לעת.</p> | <p><u>שלביות</u>
<u>ביצוע מבני</u>
<u>ציבור</u>
<u>ושטחי</u>
<u>ציבור</u></p> | <p>4.</p> |

פרק י' – תנאים להיתרי בניה ולאכלוס:

- | | | |
|---|---|-----------|
| <p>1. עד למתן היתרי בניה - שטח האש ימשיך להיות פעיל - כל כניסה לשטח המיועדת לצרכי תכנון, תיעשה בתיאום מראש עם צה"ל (ע"פ עדכון אישור משרד הביטחון מיום – 4/4/08 .</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון – קבלת אישור משרד הביטחון לפינוי כל שטח האש הפעיל בתחום התכנית וביצוע סריקת נפלים. (קיימת התחייבות של משרד הביטחון לפינוי השטח וביצוע</p> | <p><u>תנאים</u>
<u>לקבלת</u>
<u>היתר</u>
<u>בניה:</u></p> | <p>1.</p> |
|---|---|-----------|

סריקת נפלים בתוך 3 חודשים ממועד מסירת הודעה על כוונה להוצאת היתר בתחום
בתכנית).

הודעה על מתן התרי הבניה הראשוניים לתשתיות בתחום התכניות המקומיות תועבר לנציג
משרד הביטחון.

2. תנאי להיתרי בניה יהיה עמידה בכל שלביות הביצוע כמפורט בפרק ט'.

3. ביוב: אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה למילוי התנאים הבאים:

1. גמר ביצוע והפעלת הקו המאסף הדרומי וביטול הקו הישן.

2. סיום ביצוע בפועל של פתרון ההתחברות לתחנת שאיבה ו'.

3. גמר ביצוע קו סניקה מתחנה ד' לקו הדרומי.

4. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור "תוכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 1:500 לכלל התכנית,

בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה, כמפורט בפרק יא' סעיף 1א'.

5. בקשה להיתר מחייבת הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 אשר תכלול:

5.1. פיתוח של רצועה של 10 מטר לפחות מעבר לגבולותיו.

5.2. חתכים בקני"מ 1:250.

5.3. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100.

5.4. ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.

5.5. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.

5.6. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.

5.7. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.

5.8. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי חומרים.

5.9. מיקום, תומר וצורה של מסתורי כביסה.

5.10. הנחיות פיתוח הכוללות:

5.10.1. מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם

גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים.

5.10.2. פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש כולל שטחי חניה, הסדרי תנועה וחניה,

כניסות ויציאות, נפחי תנועה, הנחיות סלילת דרך, שטחי פריקה וטעינה. אזור

הפריקה והטעינה של כל מגרש ומגרש יהיו בתחום המגרש עצמו.

5.10.3. תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם

נדרש), גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב,

מתקני משחק, אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים. חומרי גמר.

מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.

5.10.4. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור

בקומת הקרקע.

5.10.5. תכנית גינון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש כולל רשימת

צמחיה ותכנית השקיה.

- 5.10.6. התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים.
- 5.10.7. הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום: הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים.
- 5.10.8. הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'. או לחילופין פתרונות ניקוז מרכזי ללא חלחול, הכל בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית.
6. לא יוצא היתר בניה למגרשים 512, 513, 215, 325 הסמוכים למתקן הנדסי (בריכת המים - מגרש 710) אלא לאחר:
- 6.1. אישור משרד לאיכו"ס לדו"ח אקוסטי המפרט את כל מקורות הרעש ואת האמצעים האקוסטיים למניעת מפגעי רעש במגורים המתוכננים במגרשים הנ"ל.
- 6.2. באם יכלול המתקן ההנדסי מתקן הכלרה ו/או הפלרה יש להגיש לאישור המשרד לאיכו"ס דו"ח מפורט של השפעות פעולות הכלרה והפלרה על המגרשים הנ"ל.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מגישי התכנית.
8. תנאי להיתר בניה ראשון - הגשת נספחי ביוב מפורטים לאישור משרד הבריאות. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת נספח ביוב מפורט, ואישור משרד הבריאות.
9. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת התרי בניה בתחום התכנית בהקמת מבני חינוך שידרשו על פי הצרכים שיהיו בפועל מעת לעת.
10. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון:
- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנל"א לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו, ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, תרנים ואנטנות, עמודי חשמל, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהאמור בס"ק ב' לעיל, ואין לחרוג ממנו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
11. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.
12. קודם התחלת עבודות הבנייה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח שיקום נופי, בשטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק

- לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך תהיה תנאי לאישור חלקו השני של היתר הבנייה.
13. אישור היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.
 14. אישור תכניות הכנה למערכת קריאה ממוחשבת של מדי מים.
 15. במגרשים הנמצאים בשולי השכונה, הגובלים עם הדרך העורקית העירונית – דרך מס' 10 בתכנית מח 167, פתרון הניקוז לשטחים המשותפים מתבסס על הפניה אל החזית האחורית של המגרש. במגרשים אלה תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון מוסדר של הוצאת מי הנגר העילי אל מחוץ לתחום הדרך כולל מתן פרטי ביצוע להסדרת הניקוז, באישור רשות הניקוז.
 16. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאזור המגרש ע"י רשויות התמרוך.
 17. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
 18. הוצאת היתר בניה לחניון תת קרקעי תחייב הגשת תכנית ליחידה המקומית לאיכות הסביבה.
 19. היתר הבנייה יכלול התייחסות לאוורור וחימום טבעי של הבניינים.
 20. היתר הבנייה יחייב הצגת פתרון למתקני איסוף הפסולת, כולל פסולת בת מחזור, לאישור מחלקת התברואה בעירייה.
 21. בכל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
 22. תנאי למתן היתר בניה לקיוסקים במגרשי שצ"פ 916,917,936 בתחום רצועת החשמל יהיה קבלת אישור חברת חשמל.

2. **תנאים**

לתעודת

גמר:

- ב. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ג. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ד. שיקום נופי ופיתוח של שטח המגרש וסביבותיו, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ה. הגשת תכניות הבנייה והמערכות במתחם של מגיש הבקשה להיתר על פי המפרט הממוחשב המקובל על מהנדס העיר.
- ו. במגרשים המיועדים למגורים בלבד: מימוש בפועל של לפחות 85% מהשטח העיקרי המותר למגרש.
- תנאי למתן תעודת גמר – ביצוע בפועל של מוסדות ציבור, תשתיות ותשתיות תחבורתיות בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בפרק ט'.

פרק י"א – הוראות אדריכליות:

1. **הנחיות כלליות לבינוי ופיתוח ותנאים להיתרי בניה:**
- א. תוכן "תוכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכלל השכונה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, אשר תכלול הנחיות תכנון של השטחים הציבוריים הפתוחים, הנחיות לגבי פרטי פיתוח וריהוט רחוב אחידים לכל השכונה, הנחיות לפרטי העיצוב והשפה האדריכלית, לרבות חומרי גמר לחזיתות הבניינים, הנחיות ביחס למפלסי הבניינים, לגמר קירות תומכים, גדרות, הנחיות לגבי הסתרת מתקנים הנדסיים וכיו"ב. "תוכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 כמפורט לעיל הינה תנאי לאישור תוכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש ומגרש.
- ב. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא הגשת "תוכנית בינוי ופיתוח למגרש" ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ-1: 250.
- התכנית לכל מגרש תכלול בין היתר:
1. העמדת הבניינים - צורתם וגובהם.
 2. מפלסי כניסות וגגות - לרבות מרפסות גג וכיו"ב.
 3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי ציפוי קשיחים בלבד וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב) – יפורטו חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקני"מ 1: 250.
 4. פתוח שטח - גינון, גדרות, חניות – לרבות פרוט מפלסים, חומרים וכיו"ב וכן מיקום ופרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב.
 5. חלוקת משנה – בקני"מ 1: 250 תהווה חלק מ"תכנית בניו ופתוח" לאישור הועדה המקומית ותהווה בסיס לרשום לפי חוק בתים משותפים. מרווחים בין בניינים בחלוקת משנה יהיו בכפוף להחלטת הועדה המקומית.
 6. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית יינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי ש"תכנית בינוי ופיתוח למגרש" האמורה לעיל תאושר על ידי הועדה המקומית.
 7. יותרו מספר מבנים למגרש בכפוף ל"תכנית בינוי ופתוח" דלעיל.
 8. במגרש שאושרה בו תכנית בינוי ופתוח ויחולו שינויים מתכנית זו – יש להגיש לאישור תכנית בינוי ופתוח חדשה.
- ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית. דודי השמש יהיו בפרופיל נמוך (מתחת לקולטים), או בקומות והמערכת תוסתר ע"י מעקה ו/או מסתור. הגגות יהיו שטוחים.
- ד. הבינוי יתוכנן בהתאם להנחיות תכנון המבנים כפי שהן מתוארות בנספח החתכים לתכנית זו.

פרק יב' – שונות:

1. עודפי עפר

- א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית, ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- ב. פסולת עודפי עפר – עודפי חפירה של קרקע טבעית, שלא נמצא להם שימוש כאמור, בסעיף א' יש לפנותם לאתר מורשה.
- ג. אתר מורשה מועדף על פי תכנית זו יהיה מחצבות ראש העין, . פסולת עדפי העפר תפונה לשיקום המחצבות, אשר יאושרו לצורך העניין על פי תכנית הגן הלאומי, לקליטת פסולת עודפי עפר.
- ד. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמנית של עודפי עפר ומתחמים לאתרי טיפול בעודפי עפר לצורך גריסה .
- ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם לפני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה ו/ או היתר חפירה ו/ או היתר לעבודת תשתית הכוללת חפירה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר.
- ז. לפני הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יועבר חישוב כמויות לעודפי עפר ופסולת בניין לידיעת המשרד לאיכות הסביבה.

2. פסולת בניה

- א. פסולת הבניה הניתנת למחזור או שימוש חוזר, תופרד במקור ותפונה בהתאם ליעדים מתאימים.
- ב. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניה.
- ג. אתרי הטיפול ימוקמו על פי התקדמות ביצוע התכנית ועם סיום פעילותם יפנו, לפני השטח יהיו פנויים מכל פסולת.
- ד. באתרי הטיפול [כאמור בסעיף קטן ג' בפרק עודפי העפר, תתאפשר גריסה של פסולת בנייה לצורך שימוש חוזר או מחזור.
- ה. פסולת הבניה תופנה לאתר מורשה לטיפול או סילוק פסולת בניה .
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה או היתר לעבודת תשתית הכוללת פסולת בניה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי עודפי עפר.
- ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בתנאי ינוהל טיפול והטמנה של עודפי עפר ופסולת בניה של עריית ראש העין.
- ח. לפני הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יועבר חישוב כמויות לעודפי עפר ופסולת בניין לידיעת המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. הגדרות:

- אתר טיפול – אתר בתחום התכנית בו נעשה טיפול בעדפי עפר ו/ או פסולת בניה ובכלל זה מעבר זמני לפסולת בניה, מתקני אצירה לפסולת ממויינת או מתקן גריסה זמני

שאושרו ע"י הגורמים המוסמכים ובכלל זה המשרד לאיכות הסביבה.

- **אתר מוסדר** – אתר קבע הפועל לאגירה או טיפול בעודפי עפר או פסול בניה, שפורסם ברבים על ידי העירייה, וככזה פועל ע"פ כל דין. עבור פסולת בניה יכול שיהיה גם תחנת מעבר לפסולת יבשה.
 - **אתר דורש** – אתר לבניה או אתר לעבודות תשתית [בהיתר] הזקוק לחומר מילוי טבעי או גרוס או לפסולת בניין גרוסה ושאושר ככזה על ידי הגורמים המוסמכים.
 - **אתר אגירה זמנית** – שטח שעתיד שתתבצע בו בניה, בתוך פרק זמן קצר [עד שנה] ובו תעשה אגירה של חומר חפירה טבעי לתקופה שלא תעלה על שנה אחת בלבד, ושאושר ככזה ע"י הגורמים המוסמכים.
 - **אתר מורשה** – אתר מוסדר, אתר דורש, מחצבה שאושרה לשיקום או אתר לאגירה זמנית.
 - **תכנית חפירה וחציבה** – תכנית המגדירה, בין היתר, את כמויות העפר הצפויות להחפר ולהתפנות מאתר העבודות.
 - **עבודות תשתית**- עבודות לסלילת דרך / כביש / מחלף או הטמנת צינור מים / כיוב / תיעול / חשמל / תקשורת וכיוצ"ב.
- *יוצע נוהל ע"י המשרד לאיכות הסביבה אשר יומלץ לאימוץ ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

נגישות- הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרי נגישות לאנשים עם מוגבלות

3. נגישות

- א. סדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918 - החלקים המצוינים בהוראות תכנית זו.
- ב. בדיקת היקף הקצאות יחידות דיור נגישות לרבות ניווד יחידות דיור נגישות ממגרש למגרש, תהיה בסמכות המוסד התכנוני המאשר, ובתנאי שישמר מאזן הדירות הנגישות הכללי בתכנית.
- ג. יחידת דיור נגישה היא יחידה אליה תוכל " דרך נגישה " כהגדרתה ב - ת"י 1918 .

הנחיות לפי נושאים :

נגישות אל מבני מגורים בתחום מגרשי הבנייה שברשות הפרט

- ד. יח"ד נגישות : לפחות ל - 5% מסה"כ יחידות הדיור בתכנית המפורטת תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית – ראו טבלת זכויות.
- ה. במגרשים בהם תמוקמה יחידות הדיור הנ"ל תהיה "דרך נגישה ומעברים נגישים " (כהגדרתם ב- ת"י 1918 חלק 1) , מהדרך הציבורית - אל יחידות הדיור הנגישות, ומהן לאזורי השירות והחניה.
- ו. חניות נגישות : בתחום המגרשים בהם הוקצו יחידות הדיור כאמור, מספר "מקומות החניה הנגישים" (כהגדרתם ב - ת"י 1918), יהיה לפחות כמספר אותן יחידות.

נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים מחוץ למגרשי הבניה

- ז. דרכים נגישות להולכי רגל : תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית, לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב, ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות, כהגדרתה

ב - ת"י 1918 חלק 2.

ח. שטחים ציבוריים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו וייבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם "חניה נגישה".

ט. מעלית נגישה : באם נדרשת מעלית, תתאים המעלית לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית - 6 נוסעים.

י. מידות מעלית אחת לפחות בבניין תכלול שטח רצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי – ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2 - 2.7.4 .

יא. נגישות מבני ציבור - עפ"י חוק תכנון ובניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם.

יב. נגישות לשטחים ציבוריים פתוחים - המדרכות המעברים הציבוריים והמעברים ממפלס למפלס, למתחמי הספורט, גינות ציבוריות ופארקים, יבנו באופן המאפשר גישה לנכים לעגלות ילדים ולאופניים, לכל המבנים והמדרכות, ע"י רמפה, הנמכה וכד'. להיתר בניה יצורפו פרטים המראים שמירה על עיקרון זה. כמו כן תשמרנה הנחיות הנגישות למוגבלים ונכים כחוק.

מסמכים תכנוניים - הסדרי הנגישות יפורטו במסמכי התכנון הבאים בהיתר הבניה

(1) האמצעים ההנדסיים יפורטו : בתכניות פיתוח המגרש ובתכניות הבניין.

(2) טבלה המפרטת את היקף יחידות הדיור הנגישות במגרש וחלקן היחסי באחוזי יחידות הדיור.

4. קירבה לשטח אש

א. יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות נמצאות בקרבת שטח אש פעיל. הדבר יעשה באמצעות :

1. רישום הערת אזהרה תקנונית בהתאם לתקנה 27 בתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בקרבת שטח אש פעיל.

2. ציון הנושא במכרזים לקבלנים המקימים את יחידות הדיור תוך חיוב הקבלנים להביא את העניין לידיעת רוכשי הדירות בחוזי הרכישה.

3. בהיתרי הבניה.

5. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

7. עתיקות: על שטחי התכנית יחולו הוראות חוק עתיקות וכן הוראות מיוחדות:

1. לא יוענקו זכויות בניה בתחום אתרי עתיקות שבתחום התכנית, אלא על פי העקרונות של תכנית מתאר זו ורק על פי תכנון מפורט ו/או היתרים שיאושרו מראש על ידי רשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל. רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות ובהתאם להוראות חוק העתיקות (להלן חוק העתיקות) ותקנות העתיקות (להלן התקנות).
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי יזם התוכנית והרשות המקומית כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית.
7. תתוסף הערת הזהרה לכל המגרשים האמורים לנושא חשד לעתיקות.

8. ביצוע התוכנית: משך הזמן המשווער לביצוע התוכנית יהיה 15 שנים ממתן תוקף.

המגיש: משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז

דרך בגין 125 -
ק. הממשלה המחוזית
תל אביב 67012
טל' 03-7632714 פקס 03-7632711

משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

היוזם: משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז

דרך בגין 125 -
ק. הממשלה המחוזית
תל אביב 67012
טל' 03-7632714 פקס 03-7632711

משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה
רח' מנחם בגין 125

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז

דרך בגין 125 -
ק. הממשלה המחוזית
תל אביב 67012
טל' 037632222

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החיובות רינה לגובי הכנסו בלבד. אין בר משיב הסכמה לממשל התכנית על-ידו היוזם או כל אדם אחר, אין בר כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או גכע בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הורחב השטח ונחתם עסקי הסכם מתאים בנינו ואין חרובתנו כי בואה מיישם הסכמי כל בעל זכות בשטח הנדון ונאו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
כמען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עם ידינו הסכם בנין השטח רכנות בתכנית, אין נחויפתנו על התכנית הכרה או הודאה בשיים הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיכנס טאקת על פיו זכויות כלשהן בשטח, ונאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. עכ"פ חתימתנו ניתנה אך ורק מנסגרת מכת התכנית. והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.
האריך 8.4.13
דוד אמוגדי
אד"ר כלל המוחז

המתכנן: יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ

רח' המייסדים 13, מזור 73160 ת.ד 218
טל': 03-9792454 פקס: 03-9773090

יאיר אביגדור
אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ