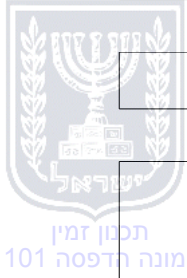


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0465369

רצ/1-155 - שכונת החצבים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
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

שכונת החצבים נמצאת בחלקה המזרחי של העיר ראשון לציון בשטח שבין שיכוני המזרח והגבול המוניציפאלי של ראשון לציון עם באר יעקב. מדרום שכונת הרקפות ומצפון שכונת הנרקיסים, הנמצאות בתהליכי פיתוח ובניה. ממזרח הפארק הלינארי אשר תוכנן במסגרת התכניות בשטח מחנה צריפין המתפנה. מטרת התכנית היא הקמת שכונה עירונית בבנייה רוויה, קרית חינוך ושטחי ציבור נרחבים לטובת השכונה והשכונות הסובבות אותה. התכנית כוללת 1,006 יח"ד. הבינוי המוצע הינו ברובו בבניה של 5-10 קומות וכן, מגדלי מגורים בני 29-30 קומות המשלבים גם מסחר ותעסוקה. באחד המגדלים מוצע שטח ציבורי עבור 300 יחידות דיור מיוחד לעולים חדשים ו/או קשישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/155/1 - שכונת החצבים

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0465369

1.2 שטח התכנית 254.234 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 לייר

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	ראשון לציון
קואורדינאטה X	184141
קואורדינאטה Y	651293

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במזרח ראשון לציון, צמוד לגבולה המוניציפאלי עם באר יעקב. ממערב לשטח התכנית שכונת שיכוני המזרח. מצפון לתכנית שכונת הנרקיסים המתכוננת במקום מחנה צריפין ומדרום לתכנית שכונת הרקפות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונת החצבים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4243	מוסדר	חלק	7-8, 16, 42, 57-59, 67, 70, 75, 352, 577, 579, 581, 586, 590	41, 63
4244	מוסדר	חלק		25
4245	מוסדר	חלק		6, 18, 21
4246	מוסדר	חלק	237, 239, 241	249
7329	מוסדר	חלק	17, 46, 52	37, 40, 43, 45, 47, 56

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

מצפה אפק

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
21/11/2001		465	5033	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/85. הוראות תכנית מח/85 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/85
30/07/1970			1646		החלפה	רצ/1/1
16/12/2014		1994	6944		החלפה	413-0133843
20/12/2015		2022	7168		החלפה	413-0180570

הערה לטבלה:

תממ/3/21 - אישור ע"פ תמ"מ - תוכנית זו אושרה במועצה הארצית/ועדה מחוזית בהתאם להוראות סעיף 7.1.2 (2) ג' לתמ"מ 21/3.

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, הוראות תכנית זו יקבעו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	13/04/2022	גלית אציל לדור	16: 52 13/04/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	31	13/04/2022	גלית אציל לדור	16: 54 13/04/2022	טבלאות איזון והקצאה נספח	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	2	26/04/2022	עדי אסיף	11: 25 26/04/2022	נספח בינוי בקני"מ 1: 1250	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	2	26/04/2022	עדי אסיף	11: 26 26/04/2022	נספח בינוי בקני"מ 1: 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	14/04/2022	יעל בר מאור	11: 52 14/04/2022	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	14/04/2022	איל קראוס	11: 44 14/04/2022	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	65	25/04/2022	איל קראוס	16: 33 25/04/2022	בה"ת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	13/04/2022	דב בוגייסקי	07: 40 13/04/2022	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	12	13/04/2022	דב בוגייסקי	07: 43 13/04/2022	ביוב - מלל	לא
מים	מנחה	1: 500	6	04/04/2022	יאיר קורנברג	10: 25 04/04/2022	פרשה טכנית מים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	04/04/2022	יאיר קורנברג	10: 26 04/04/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	26/04/2022	דב בוגייסקי	12: 43 26/04/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	35	26/04/2022	דב בוגייסקי	12: 45 26/04/2022	ניקוז - מלל	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	13/04/2022	רונית בר עקיבא	16: 13 13/04/2022	נספח חשמל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 2500	19	13/04/2022	צבי פרליס	16: 43 13/04/2022	סקר מצב עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/01/2022	שגיא שרייבר	09: 14 03/01/2022	מצב מאושר	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במנהל הנדסה	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9541586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9541586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaanet
שמאי	שמאי	גלית אציל לדור	657	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר	24		072-2766976	galit@atsil.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי		ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595		hgm@telem. co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	רונית בר עקיבא	111398	ד.בר עקיבא מהנדסים יועצים (ישראל) בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	8	03-6158600		Ronit@barak iva.co.il
	יועץ סביבתי	אסף ברב		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
	אגרונום	צבי פרליס		אומדה שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		inna@sbk- eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	איל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@kra us-eng.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מסד	הקומות התחתונות במבנה (מקסימום 3 קומות) אשר תכסיתן גדולה מתכסית הקומות הטיפוסיות שמעל לקומות אלה ותפקידן ליצור בינוי מלווה רחוב באורך של לפחות 70% מאורך חזית המגרש לרחוב.

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 שכונת מגורים חדשה הכוללת כ-1,000 יחידות דיור למגורים, כ-300 יחידות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט ונופש והתווית דרכים חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ב', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בניה לרבות קו בנין, מספר קומות, גובה בניה מירבי וכד'.
- ג. התווית דרכים חדשות.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	107 - 105 ,103 ,102
מגורים ג'	111 - 108 ,104 ,101
מבנים ומוסדות ציבור	406 - 401
שטח ציבורי פתוח	613 ,612 ,609 - 607 ,605 - 601
ספורט ונופש	606
דרך מאושרת	711 - 707
דרך מוצעת	725 - 722 ,717 ,714 - 712 ,706 - 702
דרך ו/או טיפול נופי	701
שביל	721 - 718 ,715
מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	712
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	110
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	203
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	606
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	724 ,717 ,712
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	606
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	708 ,707
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	725 ,702
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	722 ,717
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	606
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	613 ,605
זיקת הנאה	דרך מאושרת	709 ,708
זיקת הנאה	דרך מוצעת	725 ,712 ,703 ,702
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	403 ,402
זיקת הנאה	מגורים ב'	107 ,103 ,102
זיקת הנאה	מגורים ג'	108
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	602
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	713
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	715
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	608
חזית מסחרית	דרך מאושרת	709, 708
חזית מסחרית	מגורים ב'	107, 103, 102
חזית מסחרית	מגורים ג'	108
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
מבנה להריסה	דרך ואו טיפול נופי	701
מבנה להריסה	דרך מאושרת	710 - 707
מבנה להריסה	דרך מוצעת	725, 714, 713, 702
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	406
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	שביל	721
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ואו טיפול נופי	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	711 - 708
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	722, 717, 714 - 712, 706 - 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	107 - 105, 103, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	111 - 108, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	720 - 718, 715
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	613, 612, 609 - 607, 605 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,053.28	6.71
מגורים ד'	3,571.54	1.41
פארק גן ציבורי	8,069.2	3.17
קרקע חקלאית	214,757.47	84.47
שטח ציבורי פתוח	10,789.73	4.24

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	254,241.22	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.66	1,670.29	דרך ו/או טיפול נופי
6.13	15,573.95	דרך מאושרת
28.74	73,064.79	דרך מוצעת
19.52	49,627.16	מבנים ומוסדות ציבור
5.22	13,264.17	מגורים ב'
7.69	19,559.83	מגורים ג'
5.70	14,498.39	מגורים מסחר ותעסוקה
2.41	6,129.31	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
7.49	19,032.72	ספורט ונופש
1.26	3,191.6	שביל
13.41	34,089.93	שטח ציבורי פתוח
1.79	4,541.17	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	254,243.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל קומת הקרקע: א. מגורים בכל הקומות. ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>2. במפלס הקרקע: א. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד' ב. שטחי שירות, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה. ג. במגרשים 102,103,107 תהיה חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי שכונתי, שירותים אישיים ושימושים בעלי אופי ציבורי. ד. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע: א. חניה. ב. שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים המותרים במפלס הקרקע ומעליו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>3. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>4. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>5. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת עד שני מבנים בכל תא שטח. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. בתאי שטח עם שני מבנים תתוכנן גינה משותפת ללא גדרות.</p> <p>7. כל מבנה מגורים הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>8. בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך הרחוב.</p> <p>9. תכסית קומת הגג תהיה בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ומשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>10. מתקנים הנדסיים יוקמו בתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר עילי.</p> <p>2. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>





4.1	מגורים ב'
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. כניסות לחניות יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>4. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת המסחר תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות ושטחה לא יעלה על 30% משטח הקומה.</p> <p>2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>3. בתאי שטח 102,103,107 בהם מסומנת חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח ברצף עם מפלס הרחוב והמעבר בו יאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות, כיסאות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 102,103,107 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל קומת הקרקע:</p> <p>א. מגורים בכל הקומות.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'</p> <p>2. במפלס הקרקע:</p> <p>א. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>ב. שטחי שירות, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה.</p> <p>ג. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע:</p> <p>א. אזורי חניה תת קרקעיים.</p> <p>ב. שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים במפלס הקרקע ומעליו.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>2. מפלס הכניסה לבניין יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ובהתאם למפלסים שיקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>3. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>4. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>5. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת עד שני מבנים בכל תא שטח. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. בתאי שטח עם שני מבנים תתוכנן גינה משותפת ללא גדרות.</p> <p>7. בתאי שטח 101,104,108,109,110,111 תותר הקמת שני בניינים.</p> <p>8. כל מבנה מגורים הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>9. תכסית קומת הגג תהיה בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ומשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>10. מתקנים הנדסיים יוקמו בתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר עילי.</p> <p>2. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. כניסות לחניות יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>4. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>קומות המסד (כולל קומת הקרקע):</p> <p>א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים וכד' (מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד).</p> <p>ב. משרדים מכל הסוגים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים וכיו"ב.</p> <p>ג. צרכי ציבור כגון: חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכד' (צרכי ציבור יותר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד).</p> <p>ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>ה. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ו. לא יותרו מגורים בקומות המסד ו/או בגג קומות המסד.</p> <p>מעל קומות המסד:</p> <p>א. מגורים למעט בגג קומת המסד האחרונה.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.</p> <p>ג. שטחי שירות.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מתחת למפלס הקרקע:</p> <p>א. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור השימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ב. חניה, אזורי פריקה וטעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת המסד הראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה) ו- גובה קומות המסד הנוספות לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>5. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>6. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>7. הכניסות לשטחי התעסוקה ולשטחי המסחר יופרדו ככל האפשר מהכניסות לשטחי המגורים.</p> <p>8. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה לתעסוקה ומסחר יופרדו.</p> <p>9. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>10. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>11. כל מבנה הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>12. בינוי מנחה: הבינוי יתוכנן באופן שיצור חזית לאורך כביש החצבים על ידי קומת מסד אחת לפחות ועד 3 קומות מסד ומעליהן מגדל מגורים ומבנה תעסוקה ברוח התכנון המופיע בנספח הבינוי המנחה. בינוי המסד הינו מחייב.</p> <p>13. תכנית קומת הגג תהיה בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ומשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>14. מתקנים הנדסיים יוקמו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>הוראות בינוי לצרכי ציבור-</p> <p>1. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>4. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>5. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכנית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	עילי.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה, הפריקה והטעינה ואצירת האשפה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד. 3. תובטח הפרדה מיטבית בין מקומות החניה לשימושים השונים. 4. כניסות לחניות ומגרשים יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם. 5. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם. 6. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות ושטחה לא יעלה על 30% משטח הקומה. 2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב. 3. בתאי שטח 201,202,203 בהם מסומנת חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח ברצף עם מפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות, כיסאות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושטח המעבר הנותן יהיה המשכי ורצוף. 4. תותר הפניית מסחר לכיוון השטח הציבורי הפתוח.
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צרכי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בקומת המסד הראשונה שמעל הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר. 2. ככל ויקבע שימוש לצרכי ציבור, תוקצה לו חצר כנדרש.
ו	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב זיקת ההנאה בתא שטח 201 (המחברת בין תא שטח 708 לתא שטח 602) לא יפחת מ-6 מ'. 2. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 3. בתאי שטח 201,202,203 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לתא השטח כולו ובהיתר הבניה.
4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>קומות המסד (כולל קומת הקרקע) :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים וכד' (מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד). ב. משרדים מכל הסוגים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים וכיו"ב.



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

- ג. צרכי ציבור כגון: חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכד' (צרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בלבד).
- ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.
- ה. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
- ו. לא יותרו מגורים בקומות המסד ו/או בגג קומות המסד.

מעל קומות המסד :

דיור מיוחד (למעט בגג קומת המסד האחרונה) :

- א. דיור מיוחד לעולים חדשים ו/או קשישים לפי הנחיות משרד העלייה והקליטה בכל הקומות למעט גג קומת המסד האחרונה.
- ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: חדרי עגלות, מועדון דיירים וכד'.
- ג. שטחי שירות

מתחת למפלס הקרקע :

- א. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור השימושים שפורטו לעיל.
- ב. חניה, אזורי פריקה וטעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים.

הוראות

4.4.2

הוראות בינוי

א

1. גובה קומת המסד הראשונה לא יעלה על 6 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה) ו- גובה קומות המסד הנוספות לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).
2. גובה קומה טיפוסית לדיור מיוחד לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).
3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).
4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.
5. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתוך הבניין.
6. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון.
7. הכניסות לשטחי התעסוקה ולשטחי המסחר יופרדו מהכניסות לשטחי המגורים ככל האפשר.
8. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה לתעסוקה ומסחר יופרדו.
9. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.
10. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.
11. כל מבנה הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח
12. בינוי מנחה: הבינוי יתוכנן באופן שיצור חזית לאורך כביש החצבים על ידי קומת מסד אחת לפחות ועד 3 קומות מסד ומעליהן מגדל דיור מיוחד ומבנה תעסוקה ברוח התכנון המופיע בנספח הבינוי המנחה. בינוי המסד הינו מחייב.
13. תכסית קומת הגג תהיה בשטח של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה ובנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ומשטחים ציבוריים פתוחים.
14. מתקנים הנדסיים יוקמו בתחום המגרש בלבד.

הוראות בינוי לצרכי ציבור-



4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>4. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>5. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה, הפריקה והטעינה ואצירת האשפה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. תובטח הפרדה מיטבית בין מקומות החניה לשימושים השונים.</p> <p>4. כניסות לחניות ומגרשים יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>5. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>6. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. צרכי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בקומת המסד הראשונה שמעל הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. ככל ויקבע שימוש לצרכי ציבורי בקומת הקרקע, תוקצה לו חצר כנדרש- בהתאם לשימוש. שטח החצר לצרכי ציבור לא יעלה על 600 מ"ר.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת המסחר תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות ושטחה לא יעלה על 30% משטח הקומה.</p> <p>2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>3. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותן יהיה המשכי ורצוף.</p> <p>4. תותר הפניית מסחר לכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 902 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לתא השטח כולו ובהיתר הבניה.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, משרדים עירוניים ומשרדים ממשלתיים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי שכונתי, כולל שירותים אישיים, הסעדה, משרדים, קפיטריות ומזנונים.</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ד. תותר בניה בתת הקרקע לשימושים עיקריים, חנייה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.</p> <p>ה. מצללות (פרגולות).</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר בניינים בתוך כל תא שטח.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>3. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>4. כל מבנה ציבור הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. יותר קירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בקו בניין 0.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגרשים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר חנייה עילית, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי לפחות ב-20% מהשטח הלא מבונה. וכן, ינטעו עצים בכמות של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. יש להכין נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. גינות משחק - בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק אשר לא יחושבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחים אלה יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.</p> <p>3. מפלס המבנים - מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. השימושים במגרש הציבורי יקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>
ד	זיקת הנאה

מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח 402 יקבע במפלס הקרקע מעבר פתוח לציבור הרחב לצורך שטח חלחול, ניקוז מי נגר עילי, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של עד 10 מ' לכיוון צפון/דרום במיקום זיקת הנאה ובלבד שישמר מעבר וניקוז הנגר העילי באופן המיטבי. שטח זיקת הנאה בתא שטח זה לא יפחת מ-3,000 מ"ר ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. בשטח זיקת הנאה יותרו נטיעות, הצללות, ריצוף, מתקני משחק וכיו"ב ובתנאי שלא יפגעו</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>1. שטחים פתוחים כולל:</p> <p>א. נטיעות וגינון</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים, מתקני שתייה, אלמנט עיצובי וכיו"ב</p> <p>ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון ריצוף, אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק</p> <p>ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם</p> <p>ו. מצללות (פרגולות)</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, כדוגמת תחנות השנאה (שטחם הכולל לא יעלה על 5% מתא השטח)</p> <p>ח. מבנה שירות לטובת הטיפול בגן</p> <p>ט. מזנון, בתי קפה ומבני שירות כגון בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p> <p>י. תותר העברת מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, משרדים עירוניים ומשרדים ממשלתיים, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי שכונתי, כולל שירותים אישיים, הסעדה, משרדים, קפיטריות ומזנונים.</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ד. תותר בניה בתת הקרקע למטרות שימושים עיקריים, חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית מספר בניינים במגרש.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות ובתנאי שישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>3. מפלס המבנים - מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. השימוש במגרש הציבורי יקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>5. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>	

4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	6. יותר קירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בקו בניין 0.
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגרשים אלה יהיה בהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חנייה עילית, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחיה לצל ולנוי לפחות ב-20% מהשטח. וכן, ינטעו עצים בכמות של עץ לכל 50 מ"ר לכל שטח פתוח. יש להכין נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה. 2. גינות משחק - בגני ילדים יהיו חצרות למשחק אשר לא יחושבו כחלק מהשטח לגינון וצמחיה. שטחים אלה יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.</p>
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. יותרו שימושים לספורט ונופש כגון: בריכת שחייה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. 2. יותרו שימושים נלווים התואמים את השימוש העיקרי, לרבות שירותי מסחר, בתי קפה ומזנונים. 3. מתקנים הנדסיים ובכללם מתקן איסוף אשפה פנאומטי, תחנת שאיבה וביוב ואחרים. 4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב. 5. חניה עילית או תת קרקעית. 6. מצללות (פרגולות).</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. ככל שיוקם מגרש ספורט מספר המושבים הכולל לא יעלה על 1,000 מקומות ישיבה. 2. העמדת הבניינים והשימושים המתוכננים במגרש, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה והשתלבות בסביבה יוצגו בתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 3. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות. 4. יותר קירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בקו בניין 0.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. תכסית החניה (העילית/תת קרקעית) לא תעלה על 20% משטח המגרש. ככל ותתוכנן הן חניה עילית והן חניה תת קרקעית הן יתוכננו בחפיפה.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. נטיעות וגינון</p>

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.8</p>
<p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים, מתקני שתייה, אלמנט עיצובי וכיו"ב</p> <p>ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון ריצוף, אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק</p> <p>ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם</p> <p>ו. קירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ע"י מצללות (פרגולות).</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, כדוגמת תחנות השנאה ששטחם הכולל לא יעלה על 5% משטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ח. בתא שטח 613 תותר הקמת מבנה לשימוש תנועת נוער.</p> <p>ט. מבנה שירות לטובת הטיפול בגן.</p> <p>י. מזנון, בתי קפה ומבני שירות כגון בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטחים הפתוחים הציבוריים יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוננת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, ברזיות וכיו"ב.</p> <p>2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יכלול שבילי גישה אל המבנים הגובלים בו בצורה ישירה.</p> <p>3. תעשה הצללה באמצעות עצים בוגרים בשיעור של לפחות 30% מתא השטח. אופן ההצללה יופיע בתכנית הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשה לתא השטח.</p> <p>4. לא תותר בניית חניונים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>5. מי הנגר העילי יופנו ככל הניתן להשקיית העצים.</p> <p>5. יותר קירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בקו בניין 0.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. מבני תחנות ההשנאה (טרנספורמטור) ישולבו בפיתוח השטחים הפתוחים ככל ולא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>בתא שטח 613 :</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p>	
<p align="center">שביל</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>מעבר ציבורי להולכי רגל ואופניים לרבות תשתיות עירוניות תת קרקעיות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט ותמרור וכו'</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. רוחב מעבר פנוי להליכה לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p>	





4.9	שביל
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתא שטח 715 תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט, לצורך גישה לבתי המגורים הגובלים בלבד.</p> <p>2. לא תתאפשר גישה ישירה מכביש מס' 4 למגרשים של שיכוני המזרח.</p>

4.10	דרך מאושרת
-------------	-------------------

4.10.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה ולתשתיות עירוניות, שילוט ותמרור, מבני דרך ותשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית.</p>



4.11	דרך מוצעת
-------------	------------------

4.11.1	שימושים
	<p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה ולתשתיות עירוניות, שילוט ותמרור, מבני דרך ותשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>1. בכביש מספר 1 יתאפשרו שני מעברים עיליים או תחתיים בתיאום עם מהנדס העיר כמסומן בתשריט. מיקום המעברים הסופי יכול להיות בסטייה של עד 100 מטר לכל צד. סימונם של המעברים אינו מחייב את ביצועם.</p>



4.12	דרך ו/או טיפול נופי
-------------	----------------------------

4.12.1	שימושים
	<p>א. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות.</p> <p>ב. מעברים להולכי רגל ושבילים לאופניים</p> <p>ג. רחבות לתחנות אוטובוסים</p> <p>ד. נטיעות ציבוריות וגינות לאורך הדרכים.</p> <p>ה. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים וכיו"ב</p> <p>ו. תותר העברת מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות.</p>

דרך ו/או טיפול נופי	4.12
הוראות	4.12.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית.</p> <p>2. לא תתאפשר גישה ישירה מכביש מס' 4 למגרשים של שיכוני המזרח.</p>	א



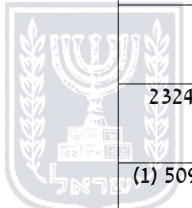
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1) 616	4	8.5	4	4	3	7	44	50	404.53	13212	7830	1670	3712	3266	102	מגורים ב'	
	4	8.5	4	4					17.75	580		180	400	3266	102	מסחר ב'	
(1) 616	4	4	4	4	3	7	44	50	461.03	11217	5835	1670	3712	2433	103	מגורים ב'	
	4	4	4	4					23.83	580		180	400	2433	103	מסחר ב'	
(1) 392	4	4	4	4	3	5	28	50	366.35	9756	6390	962	2404	2663	105	מגורים ב'	
(1) 616	4	4	4	4	3	7	44	50	445.16	11267	6070	1485	3712	2531	106	מגורים ב'	
(1) 644	4	4	4	4	3	7	46	50	472.02	11390	5790	1694	3906	2413	107	מגורים ב'	
	4	4	4	4					24.03	580		180	400	2413	107	מסחר ב'	
(1) 2884							206			58582	31915	8021	18646			מגורים ב' >סך הכל<	
(1) 1344	4	4	4	4	3	17	96	50	655.82	25859	8579	6720	10560	3943	101	מגורים ג'	
(1) 952	4	4	4	4	3	10	68	50	572.9	13933	5835	2314	5784	2432	104	מגורים ג'	
(1) 952	4	4	4	4	3	10	68	50	504.01	15458	7360	2314	5784	3067	108	מגורים ג'	
(1) 952	4	4	4	4	3	10	68	50	511.67	15248	7150	2314	5784	2980	109	מגורים ג'	
(1) 952	(2)	4	4	4	3	10	68	50	428.04	18423	10325	2314	5784	4304	110	מגורים ג'	
(1) 952	(2)	4	4	4	3	10	68	50	524.52	14928	6830	2314	5784	2846	111	מגורים ג'	
(1) 6104							436			103849	446079	18290	39480			מגורים ג' >סך הכל<	
	4	(2) 6	4	4					9.62	405		105	300	4208	201	מגורים מסחר ומוסדות ותעסוקה ציבור	
(1) 1400	4	(2) 6	4	4			100		546.45	22995	10095	4500	8400	4208	201	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	(2) 6	4	4					47.4	1995		975	1020	4208	201	מסחר מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	(2) 6	4	4					185.36	7800		3510	4290	4208	201	מגורים מסחר ותעסוקה תעסוקה	
1400					3	30	100	60		33195	10095	9090	14010	4208	201	מגורים >סך הכל< מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4					9.64	405		105	300	4198	202	מגורים מסחר ומוסדות ציבור ותעסוקה	

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1) 1372	4	4	4	4			98	540.94	22709	10075	4410	8224	4198	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				49.9	2095		1020	1075	4198	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				190.56	8000		3600	4400	4198	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1372					3	29	98	60	33209	10075	9135	13999	4198	202	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				6.66	405		105	300	6072	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1) 2324	4	4	4	4			166	594	36068	14570	7470	14028	6072	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				47.67	2895		1380	1515	6072	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				108.69	6600		2970	3630	6072	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
2324					3	29	166	60	45968	14570	11925	19473	6072	203	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1) 5096	4	4	4	4			364		112372	34740	30150	47482			>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4			300	501.38	30690	14690	6000	10000	6121	902	דיוור מיוחד	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	4				6.61	405		105	300	6121	902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	4	4	4	4				52.19	3195		1515	1680	6121	902	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	4				166.63	10200		4590	5610	6121	902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	4	3	29			44490	14690	12210	17590	6121	902	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	0 (2)	2	6		60	468.36	33530	11450	7360	14720	7159	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	2	6		60	458.68	127505	44475	27675	55355	27798	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	4	4	4	2	6		60	460.22	31070	10800	6755	13515	6751	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	460.13	12465	4330	2710	5425	2709	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	460.1	10090	3505	2195	4390	2193	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	460.14	13795	4795	3000	6000	2998	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										228455	79355	49695	99405		>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	10 (4)	0		2		60	11.9	(3) 540		140	400	4535	613	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת
											עיקרי	שרות					
	4	4	0 (2)	4	2	6		60	475.3	21555	7255	4765	9535	4535	901	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
									10.25	1950		450	1500	19008	606	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש
	0	0	0	0	2	4		60	48.43	9207	3807	1400	4000	19008	606	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	0	0	0	0					2.28	435		135	300	19008	606	מסחר	ספורט ונופש

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:

א. גובה מבנים מירבי בתכנית- ראה סעיף 'גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה' בפרק 6 להוראות התכנית.

ב. השטחים המוקצים למרפסות הם בתוספת לשטחים העיקריים של המגורים. השטחים הללו ישמשו למטרה זו בלבד.

ג. תמהיל יח"ד בכל תא שטח יהיה כמפורט להלן: 1. לפחות 5% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל של עד 60 מ"ר. 2. לפחות 20% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל של עד 80 מ"ר. 3.

75% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל ממוצע של עד 100 מ"ר.

ד. בכל תא שטח הכולל מגורים ודיר מיוחד תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר נטו עבור כל יח"ד (במרתף בלבד).

ה. בכל תא שטח ביעודים מגורים ב' ומגורים ג' יוקצו עבור כל בניין מגורים (בקומת הקרקע בלבד) - 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עגלות וכד'. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת יחידות דיר ושימושים אחרים.

ו. בכל תא שטח ביעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה' יוקצו עבור כל בניין מגורים (בקומת הקרקע ו/או בגג קומות המסד בלבד) - 200 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עגלות וכד'. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת יחידות דיר ושימושים אחרים.

ז. בתאי שטח 401,403,404,405,901 תותר הקמת מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה בהיתר בניה לאשר עד 20% שטח למסחר מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח למסחר (עיקרי) בתא השטח לא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים המותרים טבלה זו.

ח. בתא שטח 402 תותר הקמת מסחר בהיקף של עד 5% מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה בהיתר בניה לאשר עד 20% שטח למסחר מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח למסחר (עיקרי) בתא השטח לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים המותרים בטבלה זו.

ט. בתאי שטח 101,104,108,109,110,111 תותר הקמת שני בניינים.

י. בתאי שטח 201,202 תותר המרת זכויות משימוש 'תעסוקה' (בהיקף של עד 3000 מ"ר עיקרי+שירות) ל-'מגורים'. מס' יח"ד הנוספות יהיה לכל היותר 22 ושטחן של יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל המצוין בסעיף ב' הנ"ל.

יא. בתא שטח 902 תותר המרת זכויות משימוש 'תעסוקה' (בהיקף של עד 3000 מ"ר עיקרי+שירות) ל-'דיור מיוחד'. מס' יח"ד הנוספות יהיה לכל היותר 60 ושטחן של יח"ד יהיה בהתאם להנחיות משרד העלייה והקליטה.

יב. בתא שטח 606 תותר הקמת חניה עילית ו/או תת קרקעית בתכנית שלא תעלה על 20% משטח המגרש. חניה תת קרקעית תתאפשר ב-2 קומות.

יג. בתא שטח 902 בשימוש 'דיור מיוחד' תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר נטו עבור כל יח"ד (במרתף בלבד).

יד. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים, אנטנות וכו'.

טו. יותרו קווי בניין 0 לקירוי מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בייעודים: שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש.

טז. בתאי שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר בניה בהיקף של: מעל הכניסה הקובעת - 1% עיקרי ו-1% שירות משטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת - 50 מ' רבוע עיקרי ו-30% שירות משטח המגרש.

בהתאם לשימושים המופיעים בסעיף 4.

יז. במגרשים הציבוריים ובייעוד ספורט ונופש יותרו קירוי מצללות, פרגולות, וכו' בהיקף של 40% משטח המגרש. שטחים אלו הם בתוספת לשטחים המפורטים בטבלה.

יח. יותר קו בניין 0 למרתפים בכפוף להשאת חלחול מי נגר עילי כאמור בפרק 6.

יט. גז טבעי - בכלל הייעודים למעט בייעודי 'דרך', תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ותוספת של עד 5 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בכפוף לסדרי העדיפויות

הקבועים בסעיף 6.2 ס"ק ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יח"ד תיקבע מרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור מבנה לתנועת נוער.

(4) מדרך מס' 1.



תכנון זמין

מונה הדפסה 101



תכנון זמין



מונה הדפסה 101

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית הכוללת:
1. הוראות בנושאי בינוי, פיתוח ועצים לשימור.
 2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים.
 3. פרטי גידור מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיו"ב.
 4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים.
 5. התכנית תוגש בקני"מ 1:500 לפחות.
 6. העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.
 - מיקום המבנים בשטחי הציבור ייבחן גם ביחס למגרשים הגובלים.
 7. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 8. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה.
 9. אמצעים לטיפול והשהיית מי נגר עילי.
 10. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי לאיסוף פסולת למחזור.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 203-201 ו-902 יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים א' 1-9-הנ"ל.
- ג. תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:
1. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות.
 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה פניית עיריית ראשון לציון למשרד התחבורה להכנת תכנית תפעולית של תחבורה ציבורית.
 3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.
 4. תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 402:
- א. הגשת תכנית ניקוז מפורטת ומחייבת בה יוגדר אזור להשהייה וחלחול בתחום המגרש וצמצום הפנייתו אל מחוץ לקו הכחול של התכנית.
 - ב. בחינת מעבר הולכי הרגל בין כביש מס' 1 לשטח הציבורי בהיבטי תנועה ובטיחות.
 5. תנאי למתן היתר בנייה למגרשי הספורט ביעוד ספורט ונופש יהיה הכנת דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית.
 6. תנאי להיתרי בניה בתאי השטח למגורים יהיה השלמת השהיית הנגר העילי בשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 402) ובהקמת מאגר הגל הגואה.
 7. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים יהיה התקשרות עם חברת אחזקה.
 8. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים יהיה אישור היחידה הסביבתית.
 9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנים להריסה, יהיה הריסתם בפועל.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>11. תנאי להיתר הינו אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1 שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע עבור היתר של 5 דונם ומעלה ועבור 5 דונם ומטה יעד נפח הנגר לניהול יהיה 50% מנפח הנגר היממתי. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1: 50.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 101</p>	<p>6.2 תשתיות</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים לשירות המגרשים שאינם בייעוד ציבורי יוקמו בתחום המגרשים עצמם. מתקנים עבור השטחים הציבוריים בלבד יוקמו במבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקים בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p> <p>ג. תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>2. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p> <p>ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשרות עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1 במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2 בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור וכו', אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניקוז</p> <p>א. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ב. פתרון ניקוז הכבישים בשכונה יהיה בשיטה פיזורית, ככל שניתן, לטובת השטחים הפתוחים.</p>	<p>6.3</p>

<p>ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שטפונות. ד. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. ה. פיתוח תאי השטח ביעוד מגורים מותנה בהשלמת השהיית הנגר העילי בשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 402) ובהקמת מאגר הגל הגואה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. לפחות 20% מכל תא שטח ישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, ובאופן המאפשר השהייה וחלחול מי נגר עילי. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, כגון הנמכת גובה מפלס הקרקע. בתא שטח 402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתוכנן אזור לאיגום, השהייה וחלחול מי נגר עילי, בהתאם להוראות פרק 4 ולעקרונות נספח הניקוז. ג. תכנון השטחים להשהיית מי נגר עילי בשטחים הציבוריים, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר עילי ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 21,902 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.5</p>
<p>השכונה גובלת באגן ביוב מספר 1 של העיר ומחולקת בהתאם לטופוגרפיה לשלושה תתי-אגנים כאשר תתי-אגנים דרומי ומרכזי מתנקזים למערכות ביוב קיימות בשכונות "רקפות" ו-"שיכונת המזרח" ואילו תתי-האגן הצפוני מתנקז למערכת הנמצאת בהקמה במסגרת שכונת נרקיסים. פתרון הקצה לשפכי כל השכונה הוא מכון השפד"ן של איגודן.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.6</p>
<p>לתחום התכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, לאישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו. ד. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ. ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו. ו. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

ז. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ או בכל אמצעי אחר שיתואם עם פקיד היערות.

ח. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

6.8

איכות הסביבה

א. טיפול בעודפי עפר

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדון.

3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

4. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.

5. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעפר.

6. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

ב. אוויר וריחות

1. בשטח התכנית לא יותקנו פירי איזורור הפונים אל המרחב הציבורי.

2. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האזורור יש להקפיד על מרחק של כ-10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האזורור.

3. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום למבני מגורים שכנים.

ג. פסולת

1. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות הרשות המקומית לתכנון אצירת פסולת.

2. יוצג פיתרון לטיפול ואצירת הפסולת הנוצרת בתחומי המגרשים. במגרשים המשלבים מסחר ובמגרשים בייעוד ציבורי ישולבו מתקנים לאצירת פסולת למחזור, שיעמדו לרשות הציבור.

ד. פסולת בניין

1. הטיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.

פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ה. צמצום מטרדים במגרשים מעורבים שימושים:

1. תהיה הפרדה פיזית ו / או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים: חניה, פריקה/טעינה,



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>טיפול באשפה). 2. לא ייגרמו מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר וכו' לשימושים הרגישים הגובלים בשימושים המסחריים. תנאי למתן היתר בניה אישור היחידה הסביבתית. 3. לא יותר שימוש ו / או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</p>	<p>6.10</p>
<p>יותר תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/ 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות בתחום אזורי השהיית מי נגר עילי והחדרת מים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. גובה מבנים של 105 מטר מעפ"ש / 182 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה. חריגה מגובה זה, כולל לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרשת לתאום מול משרד הביטחון. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח בהם נדרשת הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה סימון זיקות ההנאה בבקשה להיתר. 2. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה בנוגע לזיקות ההנאה. כללי: 3. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור. 4. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב. 5. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. 6. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד. 7. השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח. 8. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירווי אך יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בתוך תחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות כנספח מחייב לתכנית. ב. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-</p>	

6.13 רישום שטחים ציבוריים	
1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.	

6.14 חלוקה ו/ או רישום	
לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתרי בניה במגרשי המגורים	סלילת כביש מס' 1
2	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 20% מיחידות הדיור	בחינת הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 4313, בתאום עם חברת נתיבי ישראל.
3	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 70% מיחידות הדיור	בחינת הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 20 (ירושלים).
4	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101,102,103,104,105,106,107,108,109,201,202,902,404,405	חיבור למערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשכונת נרקיסים כמוצג בנספחי הניקוז והביוב. במידה והשטחים בשכונת הנרקיסים טרם פונו, יש להציג ולאשר פתרונות זמניים מול מהנדס העיר.
5	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 110,111,203,402,403	שדרוג קווי הביוב והניקוז הקיימים בשיכונת המזרח בהתאם להנחיות המפורטות בפרשות הניקוז והביוב המופיעות בנספחי תכנית זו בתיאום עם מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101