

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0651679

רצ/מק/1/151/1 עדכון שכונת נוריות



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

תכנית זו מעדכנת את תכנית מס' 413-0163493 "רצ/1/151 צריפין מתחם 5" שכונת הנוריות (למעט תא שטח 609 עליו תחול תכנית מספר 413-0163493).

התכנית מסדירה סטטוטורית את השטח למגרשי ספורט ב'גן בעברית', מוסיפה קומות במגרשים בייעוד מגורים ד', מסדירה מחדש מגרשים בייעוד שב"צ ושצ"פ ומגדירה ומקצה שטחים למסחר על הרחוב הראשי, ללא שינוי בסך הזכויות המאושרות ומספר יח"ד המאושרות בתכנית מס' 413-063493. בהתאם לתכנית המאושרת התכנית כוללת 3575 יח"ד. 25% מכמות יח"ד בבנייה הרוויה מוקצות ליח"ד קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי+שירות).

למעט השינויים כנזכר לעיל, שאר הוראות התכנית המאושרת מס' 413-0163493 ימשיכו לחול. הבינוי בתכנית מאופיין בבניה רוויה בצפיפות גבוהה משולבת באזורים ירוקים פתוחים נרחבים (המכילים בתוכם מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור. בשכונה מתוכנן תוואי הקו החום של הרכבת הקלה. לאורך 2 הרחובות בהם מתוכנן לעבור תוואי הרכבת נקבעה חזיתות מסחריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/מק/1/151/1 עדכון שכונת נוריות

מספר התכנית 413-0651679

1.2 שטח התכנית 418.498 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

184000 קואורדינאטה X

652600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרחוב הרצוג.

ממערב לבית חולים אסף הרופא.

ממזרח לגן בעברית.

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

שכונה נוריות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4236	מוסדר	חלק		33, 37, 40-41
4237	מוסדר	חלק		5, 7-8
4240	מוסדר	חלק		1-2
4241	מוסדר	חלק		5-7, 26, 138, 144

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

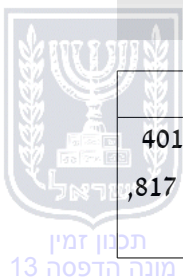
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0163493	1 - 2, 101, 111, 113 - 158, 201, 206, 301 - 313, 401 - 402, 501, 504, 601, 608 - 610, 616, 701, 801 - 817, 901 - 903, 1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מצפה אפק



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	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
15/11/2016	673	7378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0163493 רצ/1/151 ממשיכות לחול.	שינוי	413-0163493
12/06/2017	6675	7524	רצ/מק/1/1/41 תכנית לשינוי קו בנין שב"צ לשצ"פ "0"	כפיפות	413-0480335
24/09/2015	127	7119	תכנית לשטחים פתוחים ראשון לציון	כפיפות	רצ/ 1 / 1 / 40
02/09/2001	3927	5015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 15 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 15 / 1 / 36
17/12/2008	1191	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 15 / 2 / 36 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 15 / 1 / 36 / 2
20/06/2013	5408	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 15 / 98 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 1 / 15 / 98

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ / 1 / 22 / 115	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית רצ/1/22/115	6669	520	07/10/2013

**הערה לטבלה:**

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פי תכנית 151/1/רצ 413-0163493	10: 58 09/01/2019	עדי אסיף	09/01/2019	5		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	טבלת שטחים של המודד	15: 28 12/05/2019	רודי בלן	12/05/2019	3		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי	11: 26 13/05/2019	עדי אסיף	13/05/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 24 13/05/2019	אייל קראוס	13/05/2019	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 07 09/01/2019	עדי אסיף	09/01/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547583	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית ראשון לציון		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547583		kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	אחוות בית	3	03-5660770		office@ygaanet
מודד	מודד	רודי בלן	481		חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600		office@tecnomad.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס כבישים ותנועה	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@kraus-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13





תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תכנית אתר לשימור	תכנית שתקבע ע"י מהנדס העיר על פי תיק תיעוד, הכוללת את שטח המבנה לרבות שטחים צמודים למבנה שהיו קיימים קודם לאישור התכנית כגון: מדרגות חיצוניות, פודסטים ומרפסות.

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

שינוי לתכנית מס' 413-0163493 "רצ/1/151 צריפין מתחם 5" לטובת הסדרת מגרשי ספורט בגן בעברית, הסדרת בינוי - תוספת קומות ושינוי חלוקת יח"ד, ללא שינוי בסך מספר יח"ד וזכויות הבניה המאושרות למגורים, הגדלת שטחים לצורכי ציבור ושינוי הוראות הבינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
- החלפת מיקום דרך מוצעת (תא שטח 820) ללא שינוי בשטחה.
- שינוי בינוי.
- שינוי חלוקת מספר יח"ד בין מגרשי המגורים, ללא שינוי בסך יח"ד המאושרות.
- קביעת זיקת מעבר להולכי רגל בתחום חזיתות מסחריות מאושרות.
- הקצאת זכויות למסחר מסך הזכויות המאושרות למגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית (תאי שטח 202 ו-203).
- קביעת הנחיות להקמת מערכות אשפה פניאומטיות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 111, 113, 115 - 151, 157, 158, 201 - 206, 702, 752, 753
מתקנים הנדסיים	501 - 503
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 313
שטח ציבורי פתוח	601 - 604, 606, 607, 610 - 616, 620
ספורט ונופש	1001
ככר עירונית	701
דרך מאושרת	801 - 811, 813 - 816, 901 - 903
דרך מוצעת	817, 820
מגורים ומסחר	402
דיוור מיוחד ומסחר	401
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1, 2
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	608

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303
אתר/מתחם לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1, 2
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	814, 901, 902
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	105, 702, 752, 753
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	620
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	804
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	304
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	611
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	304
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	502, 503
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801, 902
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	104 - 110, 112 - 124, 130 - 132, 157, 158
חזית מסחרית	מגורים ד'	104 - 110, 112 - 124, 130 - 132, 157, 158
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303
מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1, 2
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	901
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	801, 815, 902, 903
רצועת מתע"נ	מגורים ד'	106

## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.27	5,318.63	דיור מיוחד ומסחר
6.23	26,067.84	דרך מאושרת
20.09	84,069.39	דרך מוצעת
0.06	241.29	כיכר עירונית
17.68	74,001.95	מבנים ומוסדות ציבור
32.70	136,877.28	מגורים ד'
1.19	4,978.61	מגורים ומסחר
0.25	1,028.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.76	19,929.58	מתקנים הנדסיים
4.06	17,002.05	ספורט ונופש
1.17	4,908.53	שוחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
10.54	44,118.69	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>418,542.04</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.27	5,320.02	דיור מיוחד ומסחר
25.64	107,427.61	דרך מאושרת
0.65	2,729.96	דרך מוצעת
0.06	241.28	ככר עירונית
18.91	79,248.93	מבנים ומוסדות ציבור
30.67	128,509.57	מגורים ד'
1.19	4,981.64	מגורים ומסחר
0.25	1,028.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.12	17,267.61	מתקנים הנדסיים
4.08	17,074.31	ספורט ונופש
12	50,264.38	שטח ציבורי פתוח
1.17	4,906.58	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>419,000.1</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.                      2. בתאי שטח 110-104, 130-124, 158-157, 202-203 - מסחר בקומת הקרקע.                      3. שטח לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.1.2 א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.                      2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.                      3. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).                      4. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות.                      5. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.                      6. במגרשים 201-206 יבנה מבנה בגובה 4 קומות לאורך חזית המגרש הגובלת בדרך מס' 4 ליצירת דופן רחוב ומעליה יבנה מבנה בגובה המפורט בטבלה 5.                      7. תמהיל: 25% מכלל יח"ד יהיו בגודל של עד 75 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.                      8. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.                      9. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה מחדר האשפה לדיירי הבניין.                      10. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.                      11. שטח לרווחת הדיירים: כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.                      12. תותר הקמת יותר מבניין אחד במגרש. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ 10 מ'.</p> <p><b>4.1.2 ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.                      2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.                      3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.                      4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.                      5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל למרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי-חילופי שיבוצעו כל הפעולות הדרשות לשימור ולתחזוקת העצים.</p> <p><b>4.1.2 ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.                      בנוסף, תותר חנית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.</p> <p><b>4.1.2 ד</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



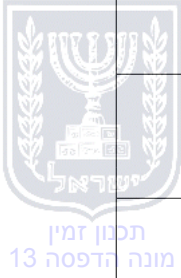
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ד'
	<p>חומרי גמר :                      חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b>                      סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>                      בתאי שטח 110-104, 130-124, 158-157, 203-202 בהם מסומנת חזית מסחרית תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה תותר בניית מדרגות, רמפות, דרגנועים ומעליות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנוותר יהיה המשכי ורצוף. יותר קרוי אקלימי בתחום שטח זה.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.                      2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b>                      1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.                      2. תחנות שנאים, תשתיות ומתקני מיחזור.                      3. חניה ציבורית.                      4. תתאפשר הקמת מתקן הנדסי בתא שטח 303.                      5. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים שונים בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור כפי שבא לידי ביטוי בטבלה בפרק 5.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      1. קו הבנין הפונה לשטח ציבורי פתוח יהיה 0.                      2. תא שטח 313 יאפשר שימוש עבור מסוף אוטובוסים, ניתן להקים בתא השטח מבנה לנהגים ושירותים.                      לא ניתן יהיה להחכיר שטח זה.</p>
ב	<p><b>חניה</b>                      1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי.                      2. החניות העל קרקעיות יהיו על פי תקן החניה התקף. בעת מתן היתר הבניה. חניית מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות.                      3. מגרשי החנייה העיליים ישולבו בצמחייה ועצים.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      1. מפלס המבנים- מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>3. ביצוע הפיתוח של המבנים ומוסדות ציבור יהא בד בבד עם בניית שכונת המגורים.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>בתחום תא שטח 303 מסומן מתחם לשימור עליו יחולו הוראות הוראות סעיף 6.17</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>3. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>4. קווי הבנין בחזית הרחוב מחייבים ויהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות צבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי השצ"פ.</p> <p>הקמת תחנת שנאים באישור מהנדס העיר.</p> <p>שימור עצים.</p> <p>בתא שטח יותר 601 ו 620 יותר מזנון ובית קפה.</p> <p>בתאי שטח 602, 604 יותר מזנון.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>שימור</b></p> <p>בתחום תא שטח 601 מסומן מתחם לשימור עליו יחולו הוראות הוראות סעיף 6.17</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תא שטח 610 יפותח ככיכר עירונית הפתוחה לדרך מס' 5 ממזרח ודרך מס' 9 ממערב.</p> <p>רוב שיטחו של המגרש ייועד לריצוף, גינון, התקנת ספסלי ישיבה, מצללות והכל למטרת תנועת הולכי רגל ושהייתם בכיכר.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכיכר. התכנית תכלול התייחסות לפרגולות, לפרטי שילוט, סגירות חורף הנחיות לריהוט רחוב וכו.</p>





4.3	שטח ציבורי פתוח
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. חניות - לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.                  2. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר שתיקח בחשבון מענה לקליטת מי נגר עילי.                  3. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנאים כאשר שני שלישים מהם יוטמנו ושליש יבלוט.                  4. להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'.                  5. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום.                  6. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים.                  7. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיה של העצים המיועדים לשימור.                  8. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן.</p>



4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>במגרש 501 השימושים ע"פ תכנית מס' רצ/15/1/98                      במגרש 502 השימושים ע"פ תכנית מס' רצ/1/36/2                      במגרש 503 מתקן הנדסי לטובת בוסטר מים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרש 501 ההוראות ע"פ תכנית מס' רצ/15/1/98                      במגרש 502 ההוראות ע"פ תכנית מס' רצ/1/36/15/2                      יש לצמצם את מטרדי הרעש ממשאבות המתקן לאישור היחידה הסביבתית.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 502 יהיה תיאום עם חברת מקורות לעניין תכניות הפיתוח ותיאום נופי עם אגף התכנון בעיריית ראש"צ.</p>



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך ציבורית לתנועה מוטרית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.                  2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.                  3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.                  4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.                  5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות</p>





<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך ציבורית לתנועה מוטריית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	<p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>6. מיקום תחנות הרכבת והאוטובוסים יאפשר ממשק מיטבי בין הקו החום והאוטובוסים.</p> <p>7. תתאפשר הפרדה מיפלסית בין דרך מס' 4,5 לבין השצ"פ באופן שהולכי הרגל יישארו במפלס הרחוב וכלי הרכב יעברו בתת הקרקע.</p>
<b>4.7</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למרכז ספורט ונופש כגון: בריכת שחייה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. כמו כן ניתן יהיה בין היתר לכלול בשטח זה: מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בהיקף של 20% מסך כל השטח המיועד לבניה.</p> <p>העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב.</p> <p>חניה ציבורית תת קרקעית.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט.</p> <p>בתא שטח 608 תותר גישה לכלי רכב והולכי רגל לתא שטח 1001.</p>
<b>4.8</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים, מסחר, בתי קפה ומסעדות ותעסוקה נקייה לסוגיה כולל משרדים והייטק.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי וההנחיות</p>

4.8	מגורים ומסחר
	<p>המרחביות.</p> <p>2. תמהיל: 25% מכלל יחידות הדיור יהיו בגודל של עד 75 מ"ר שטח מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>3. קומת הקרקע של המבנה מיועדת למסחר, בתי קפה ומסעדות ומבואת כניסה למגדל המגורים. קומה זו תתוכנן כשהחזיתות המסחריות שלה פונות לדרך מס' 5 ודרך מס' 9.</p> <p>גובה קומת הקרקע יהיה עד 7 מטר ותותר בה בניית גלריות (ששטחן יהיה מתוך סה"כ שטחי הבניה למסחר).</p> <p>4. 22 קומות המגורים (21 קומות מלאות וקומת דירות גג חלקית) יתוכננו בתיאום עם תא שטח 401 לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה באופן ששני המבנים רבי הקומות יתייחסו לכיכר ולציר דרך מס' 10.</p> <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>6. יופרד חדר האשפה למסחר מחדר האשפה למגורים.</p> <p>7. יותר להמיר עד 15% משטחי המגורים לשטחי תעסוקה.</p> <p>8. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים לבין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים (ובכלל זה המעליות ולובי המגורים) לאישור היחידה הסביבתית</p> <p>9. שטח הלובי לא יפחת מ-25 מטר וגובהו לא יפחת מ-4.5 מטר.</p> <p>10. שימושי המסחר לא יהוו מטריד לשימוש המגורים שמעליהם. לאישור היח' הסביבתית.</p> <p>11. החזית המסחרית תהייה במפלס הרחוב.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז, איוורור ושחרור עשן.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תא השטח 402 גובל בתא שטח 610 שצ"פ המיועד לכיכר עירונית וכולל עצים לשימור. המבנה וקומות המרתף יתוכננו באופן שיתאפשר המשך קיום העצים תוך התאמת מפלסי הקרקע למפלס העצים.</p>
4.9	דיור מיוחד ומסחר
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. לדיור מוגן:</p>
	<p>1. ככל שייקבע שימוש לדיור מוגן, הגדרת דייר תהיה בהתאם להגדרתו בחוק דיור המוגן, תשע"ב, 2012. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם מטרה זו.</p> <p>2. מסחר כשימוש נילוח לדיור המוגן ולמשתמשים בו עד 750 מ"ר מסך השטחים העיקריים לדיור מוגן.</p> <p>3. מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות</p>

<p align="center"><b>דיוור מיוחד ומסחר</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p>4. אולמות מופעים והקרנה, משרדים, יחידות דיוור מוגן, מטבח וח' אוכל, ח' חוגים, ח' כושר וספא, מספרה ומכון יופי, סיפריה, בית כנסת, מרפאה ושטחים לוגיסטיים.</p> <p>5. משרדי מנהלה</p> <p>ב. לתעסוקה:</p> <p>משרדים המתאימים לשימוש בעלי מקצוע חפשיים, חברות פרטיות וציבוריות, סוכנויות, משרדי ממשלה, קופות חולים וכו'.</p> <p>למסחר:</p> <p>חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, סניפי בנק, דואר, בתי קולנוע ואולמות מופעים, אולמות משחק, מכוני בריאות וכושר, אחסנה וכו'.</p> <p>ב. כל שמוש אחר המתאים למגורים מיוחד (דיוור מוגן) מסחר ומשרדים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.9.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבנין יתוכנן בתיאום עם הבנין בתא שטח 401 למגורים, מסחר ותעסוקה באופן ששני המבנים רבי הקומות יתייחסו לכיכר ולציר דרך מס' 10.</p> <p>2. ניתן לנייד שטחי שירות ושטחים עיקריים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע ולהיפך.</p> <p>3. יותר להמיר עד 15% משטחי הדיוור המיוחד לשטחי תעסוקה.</p> <p>4. למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בחוק המקרקעין אשר יתחזק את הרכוש המשותף.</p> <p>5. גודל דירה ממוצעת יעמוד על 60 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)</p> <p>6. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>7. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד. רישום הבניין יהיה כיחידה אחת ולא ניתן יהיה לפצל לתת חלקות ולרשםם בנפרד.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב</p> <p>תא השטח 401 גובל בתא שטח 610 שצ"פ המיועד לכיכר עירונית וכולל עצים לשימור. המבנה וקומות המרתף יתוכננו באופן שיתאפשר המשך קיום העצים תוך התאמת מפלסי הקרקע למפלס העצים.</p>	
<p align="center"><b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.10</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.10.1</b></p>
<p>א. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ב. תחנות שנאי חשמל ומתקני מחזור.</p> <p>ג. שטחי מסחר ומשרדים, הסעדה, סדנאות, גלריות לאומנות, מרכז מבקרים וכיו"ב.</p> <p>ד. השימוש הציבורי ייקבע ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.10.2</b></p>
<p align="center"><b>שימור</b></p> <p>א</p> <p>אתר לשימור כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק.</p> <p>א. רשימת האתרים לשימור כמסומן בתשריט:</p> <p>תאי שטח 1-2 מבנים קיימים.</p> <p>ב. על אתר לשימור, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

4.10	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור. העבודות יאושרו בהתאם למסקנות התיעוד.</p> <p>4. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>ג. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת. לא תותר התקנת מתקנים על גג הצריפים.</p> <p>ד. יותרו מערכות טכניות בחצרות שקועות מחוץ לתכנית האתר לשימור אם שוכנעה הועדה כי לא ניתן למקמם בתוך תחום המבנה. בצריפים תותר חצר שקועה אחת בלבד בכל אחת מפאות המבנה, למעט בחזית הראשית. אורך החצר לא יעלה על 3 מ' ורוחבה לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>ה. יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמות האתר ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית.</p> <p>6. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו בהתאם לתיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.</p> <p>7. הועדה רשאית לקבוע תנאים בהיתר בנוגע לאופן שיקום האתר ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות ומתקנים, פיתוח שטח, נוף וכד'.</p> <p>8. שטחי הבנייה המותרים מעל הקרקע במבנה לשימור יהיו על פי הקיים כפי שיפורט בתיק התיעוד. שטחים אלה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות.</p> <p>9. לא תאושרנה עבודות הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנה מתאימה לפני תחילת העבודות לאתר ולא למנטים לשימור.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור הועדה המקומית וועדת השימור המקומית לנספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יציג את חזיתות המבנים, פיתוח השבילים, חצרות שקועות וקביעת השימושים המבוקשים במתחם ושילובם. גבולות המתחם יקבעו בהתאם להמלצת ועדת השימור והחלטת הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה - אישור הועדה המקומית וועדת השימור המקומית לנספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יציג את חזיתות המבנים, פיתוח השבילים, חצרות שקועות ושילוב השימושים המבוקשים במתחם וכד'.</p>



4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	<p>1. מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>2. תחנות שנאים, תשתיות ומתקני מיחזור.</p> <p>3. חניה ציבורית.</p> <p>4. גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ושימור עצים.</p>
4.11.2	הוראות
א	חניה

4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי.</p> <p>2. החניות העל קרקעיות יהיו על פי תקן החניה התקף. בעת מתן היתר הבניה. חניית מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות.</p> <p>3. מגרשי החנייה העיליים ישולבו בצמחייה ועצים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס המבנים- מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>2. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>3. ביצוע הפיתוח של המבנים ומוסדות ציבור יהא בד בבד עם בניית שכונת המגורים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי גמר : חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>3. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>4. קווי הבנין בחזית הרחוב מחייבים ויהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש.</p>
4.12	<b>ככר עירונית</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	התכנסות, שהיה, מעבר להולכי רגל, נטיעות, תאורה, פרגולות, שילוט ומעבר תשתיות.
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכיכר. התכנית תכלול התייחסות לפרגולות, לפרטי שילוט, סגירות חורף הנחיות לריהוט רחוב וכו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 720	(2)	2	(1) 9	38	60	50	492	12250	3250		2400	6600	2490	103		מגורים ד'
(3) 432	(2)	3	(5) 10	40	36	50	457	7625	(4) 2225		1440	3960	1668	104	מגורים	מגורים ד'
			1	6			14	240	(4)		40	200		104	מסחר	מגורים ד'
(3) 996	(2)	2	(6) 16	44	83	50	443	17475	(4) 5025		3320	9130	3944	105	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			12	480	(4)		80	400		105	מסחר	מגורים ד'
(3) 624	(2)	2	(7) 7	28	52	50	381	11300	(4) 3500		2080	5720	2980	106	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			20	600	(4)		100	500		106	מסחר	מגורים ד'
(3) 336	(2)	2	(8) 8	32	28	50	448	6005	(4) 1805		1120	3080	1341	107	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			18	240	(4)		40	200		107	מסחר	מגורים ד'
(3) 336	(2)	2	(8) 8	32	28	50	453	6005	(4) 1805		1120	3080	1327	108	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			18	240	(4)		40	200		108	מסחר	מגורים ד'
(3) 624	(2)	2	(9) 14	56	52	50	550	11150	(4) 3350		2080	5720	2026	109	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			24	480	(4)		80	400		109	מסחר	מגורים ד'
(3) 624	(2)	2	(9) 14	56	52	50	482	11150	(4) 3350		2080	5720	2313	110	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			21	480	(4)		80	400		110	מסחר	מגורים ד'
(3) 720	(2)	2	(1) 9	38	60	50	425	12250	3250		2400	6600	2885	111		מגורים ד'
(3) 696	(2)	2	(10) 16	66	58	50	514	11845	3145		2320	6380	2306	113		מגורים ד'
(3) 438	(2)	2	(11) 11	46	39	50	400	8000	2150		1560	4290	1998	115		מגורים ד'
(3) 696	(2)	2	(10) 16	66	58	50	526	11845	3145		2320	6380	2252	116		מגורים ד'
(3) 696	(2)	2	(10) 16	66	58	50	511	11845	3145		2320	6380	2320	117		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	379	7390	1990		1440	3960	1950	118		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	410	7390	1990		1440	3960	1801	119		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	411	7390	1990		1440	3960	1799	120		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	479	7390	1990		1440	3960	1544	121		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	430	7390	1990		1440	3960	1720	122		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	454	7390	1990		1440	3960	1627	123		מגורים ד'
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	466	7625	(4) 2225		1440	3960	1635	124	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			15	240	(4)		40	200		124	מסחר	מגורים ד'
(3) 720	(2)	2	(13) 10	40	60	50	386	12750	(4) 3750		2400	6600	3305	125	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			15	480	(4)		80	400		125	מסחר	מגורים ד'
(3) 528	(2)	2	(13) 10	40	44	50	267	9330	(4) 2730		1760	4840	3247	126	מגורים	מגורים ד'
	(2)		1	6			10	360	(4)		60	300		126	מסחר	מגורים ד'



מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(3) 864	(2)	3	(5) 10	40	72	50	413	15200	(4) 4400		2880	7920	3684	127	מגורים ד'		
	(2)		1	6			13	480	(4)		80	400		127	מסחר ד'		
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	457	7625	(4) 2225		1440	3960	1670	128	מגורים ד'		
	(2)		1	6			14	240	(4)		40	200		128	מסחר ד'		
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	510	7625	(4) 2225		1440	3960	1495	129	מגורים ד'		
	(2)		1	6			16	240	(4)		40	200		129	מסחר ד'		
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	480	7625	(4) 2225		1440	3960	1590	130	מגורים ד'		
	(2)		1	6			15	240	(4)		40	200		130	מסחר ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	72	50	477	14680	3880		2880	7920	3076	131	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	447	7390	1990		1440	3960	1654	132	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	439	7390	1990		1440	3960	1683	133	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	442	7390	1990		1440	3960	1671	134	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	442	7390	1990		1440	3960	1673	135	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	444	7390	1990		1440	3960	1665	136	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	454	7390	1990		1440	3960	1626	137	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	446	7390	1990		1440	3960	1657	138	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	446	7390	1990		1440	3960	1657	139	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	504	7390	1990		1440	3960	1465	140	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	470	7390	1990		1440	3960	1573	141	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	488	7390	1990		1440	3960	1515	142	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	524	7390	1990		1440	3960	1411	143	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(14) 14	58	36	50	476	7390	1990		1440	3960	1552	144	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(14) 14	58	36	50	476	7390	1990		1440	3960	1552	145	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	481	7390	1990		1440	3960	1535	146	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	457	7390	1990		1440	3960	1617	147	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	458	7390	1990		1440	3960	1612	148	מגורים ד'		
(3) 996	(2)	2	(15) 12	50	83	50	460	16950	4500		3320	9130	3687	149	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	420	7390	1990		1440	3960	1758	150	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(12) 10	42	36	50	435	7390	1990		1440	3960	1698	151	מגורים ד'		
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	516	7625	(4) 2225		1440	3960	1478	157	מגורים ד'		
	(2)		1	6			16	240	(4)		40	200		157	מסחר ד'		
(3) 432	(2)	2	(13) 10	40	36	50	364	7625	(4) 2225		1440	3960	2097	158	מגורים ד'		
	(2)		1	6			11	240	(4)		40	200		158	מסחר ד'		
(3) 1716	(2)	2	(17) 22	(16) 72.6	143	60	805	31080	7950		7400	15730	3862	201	מגורים ד'		
(3) 2352	(2)	2	(19) 23	(18) 78	196	60	943	42120	(4) 10500		10660	20960	4467	202	מגורים ד'		
			1				16	720	(4)		120	600		202	מסחר ד'		

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(3) 2352	(2)	2	(21) 22	(20) 84	196	60	976	42120	(4) 10500		10660	20960	4317	203	מגורים	ד' מגורים
			1				17	720	(4)		120	600		203	מסחר	ד' מגורים
(3) 1128	(2)	3	(22) 25	88	94	60	975	20645	5135		5170	10340	2118	204		ד' מגורים
(3) 1128	(2)	3	(22) 25	88	94	60	820	20645	5135		5170	10340	2519	205		ד' מגורים
(3) 1296	(2)	2	(23) 23	83	108	60	662	23690	5870		5940	11880	3581	206		ד' מגורים
(3) 3000	(2)	3	(25) 25	88	250	60	736	39096	(4) 9470		11625	(24) 18000	5314	401	מגורים	ד' יור מיוחד ומסחר
	(2)		1	7			41	2160	(4)		360	1800		401	מסחר	ד' יור מיוחד ומסחר
(3) 1032	(2)	3	(21) 22	77	86	60	402	19990	(4) 5800		4730	(26) 9460	4976	402	מגורים	ד' מגורים ומסחר
	(2)		1	7			27	1320	(4)		220	1100		402	מסחר	ד' מגורים ומסחר
(3) 1188	(2)	2	20	82	99	50	778	18924	4074		3960	10890	2428	702		ד' מגורים
(3) 1188	(2)	2	20	82	99	50	550	21406	6556		3960	10890	3887	752		ד' מגורים
(3) 1188	(2)	2	20	82	99	50	612	20478	5628		3960	10890	3342	753		ד' מגורים
	(2)	1	6	28		60	393	7560	1541		1204	4815	1924	301		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	6	28		60	393	29645	6042		4721	18882	7544	302		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	2	6	28		60	393	107343	21878		17095	68370	27315	303		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	2	6	28		60	393	34846	7102		5549	22195	8867	304		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	2	6	28		60	403	18730	4199		2906	11625	4650	305		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	2	6	28		60	393	5507	1122		877	3508	1401	306		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	6	28		60	393	5825	1187		928	3710	1482	307		מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	2	6	28		60	393	14193	2893		2260	9040	3611	308		מבנים ומוסדות ציבור



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ציד-י ימני			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור		309	1467	3673	918	1175	5766	60		28	6	2	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		310	2125	4460	1115	1427	7002	60		28	6	1	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		311	9161	23078	5770	7385	36233	60		28	6	1	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		312	5187	12975	3244	4152	20371	60		28	6	1	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור		313	4423	680	120		800	60		5	1		(2)		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		1	529	529	(27)		529				1		(28)		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		2	498	498	(27)		498				1		(28)		
מתקנים הנדסיים		501	9656	500		100	600	5.3		7 (29)	3	1	(2)		
מתקנים הנדסיים		502	5093	3542			3542			13			(2)		
מתקנים הנדסיים		503	2492	1200		1200	2400			10	1	1	(2)		
ספורט ונופש		1001	17053	5000	1500	3000	6800			12	2	1	(2)		
שטח ציבורי פתוח		601	17417	(30) 174	(30) 174	5231	5679			7	2	1	(31)		
שטח ציבורי פתוח		602	10641	(30) 107	(30) 107	3510	3824			7	2	1	(31)		
שטח ציבורי פתוח		604	1680	20	20	607	697			7	1	1	(31)		
שטח ציבורי פתוח		620	9141	(30) 92	(30) 92	2746	3030			7	2	1	(31)		



תכנון זמין מונה הדפסה 13



תכנון זמין מונה הדפסה 13

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
								ש"ח	ה"כ		עיקרי					שרות
	(2)	1	6	28		60	393	19243	3927		3044	12272	4901	608	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	1	1	10		4	14	687	490	100	(32) 48	(32) 49	4901	608	שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

א. ניווד זכויות בין שימושים מעבר ל-5% יחשב סטיה ניכרת.

ב. במגרש 503 יתאפשר ניווד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וההיפך.

ג. גובה המבנה כולל את כל חלקי המבנה לרבות חדרים טכניים על הגג, רום עליון של קולטי ברק, תרניים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים במהלך הבניה ואין לחרוג ממנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קרקע + 7 + ק.דירות גג חלקית.

(2) כמסומן בתשריט, מתייחס לכלל קווי הבניין.

(3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח המרפסות אינו ניתן להמרה לשטחים עיקריים אחרים.

(4) שטחי השירות בתת הקרקע משותפים למגורים ולמסחר.

(5) + 9 ק.דירות גג חלקית.

(6) + 15 ק.דירות גג חלקית.

תותר הקמת 2 מבנים.

המבנה הפונה לדרך 5: 16 קומות (+15 ק.דירות גג חלקית).

המבנה הפנימי: 12 קומות (קרקע+10 ק.דירות גג חלקית).

(7) + 6 ק.דירות גג חלקית.

במגרש 106 תותר הקמת מגדל אחד בגובה של 17 קומות (מסחר+15 קומות+ קומת גג חלקית) במידה ויוקצה שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור שלא יפחת מ 1.5 דונם בחלקו הצפוני של המגרש.

(8) + 7 ק.דירות גג חלקית.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

- (9) + 13 ק.דירות גג חלקית.
- (10) קרקע + 14 + ק.דירות גג חלקית.
- (11) קרקע + 9 + ק.דירות גג חלקית.
- (12) קרקע + 8 + ק.דירות גג חלקית.
- (13) + 9 ק.דירות גג חלקית..
- (14) קרקע + 12 + ק.דירות גג חלקית.
- (15) קרקע + 10 + ק.דירות גג חלקית.
- (16) ובלבד שלא יחרוג מגובה אבסולוטי של 150+ מ' מעל פני הים.
- (17) קרקע + 20 + ק.דירות גג חלקית.
- (18) ובלבד שלא יחרוג מגובה אבסולוטי של 153+ מ' מעל פני הים.
- (19) + 22 ק.דירות גג חלקית.
- (20) ובלבד שלא יחרוג מגובה אבסולוטי של 157+ מ' מעל פני הים.
- (21) + 21 ק.דירות גג חלקית.
- (22) קרקע + 23 + ק.דירות גג חלקית.
- (23) קרקע + 21 + ק.דירות גג חלקית.
- (24) יותר להמיר עד 15% משטחי הדיור המיוחד לשטחי תעסוקה.
- (25) + 24 ק.דירות גג חלקית.
- (26) יותר להמיר עד 15% משטחי המגורים לשטחי תעסוקה.
- (27) ככל שידרשו שטחי שירות, אלה יגזרו מתוך סך השטחים העיקריים.
- (28) קו בניין 0 לכל הכיוונים.
- (29) לא כולל אנטנה וקולט ברק.
- (30) יותר מזנון בשטח מרבי עד 50 מ"ר ובית קפה בשטח מרבי עד 150 מ"ר.
- (31) 5 מטר לכל כיוון.
- (32) יותר מזנון בשטח מרבי (עיקרי+שירות) עד 50 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב אדריכלי**

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי תכלול לפחות את האמור:

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לכל תחום התכנית (להלן תכנית הפיתוח) אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ב. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

לא תותרנה מרפסות מדלגות, נדרש לשמור על שפה אדריכלית נקייה גיאומטרית. יש להימנע מדירוגים. יש לעצב את כותרת הבניין ולשלב תאורה במבנים מעל 10 קומות.

ג. הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצי"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ד. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע.

ה. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ו. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

ז. הנחיות לתאורת מבנים.

ח. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

ט. תכנון השטחים פתוחים.

י. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז.

יא. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית שתנתן תוך 30 יום מיום שתוגש לה.

יב. פתרונות בינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.

יג. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית.

יד. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן בתאום עם פקיד היערות.

טו. המבנים הממוקמים בצמתי רחובות יתוכננו בהתאמה - תוך יצירת בינוי ופיתוח המתייחס למרחבי הצומת.

טז. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.



יז. מיקומם של שטחי התארגנות. יש לוודא כי שטחי ההתארגנות ומחנות קבלן לא ימוקמו ככל





6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>הניתן, בצמידות לשכונות מגורים הקיימות.                      יח. פרוט פריסת השימושים הציבוריים.                      יט. חלק ממסמך העיצוב האדריכלי יהיה התייחסות לנושא נגישות תנועתית לשב"צ, ללא קשר לתקני החניה (תח"צ, היסעים, הורדה וכיוצ"ב).                      כ. במסגרת תכנית הפיתוח יקבע מיקום מדויק למסוף אוטובוסים בהתאם לסעיפים הבאים:                      1. בחינת חלופות למיקום מערך התחבורה הציבורית באזור, תוך מתן עדיפות לשטחים ביעוד לתעסוקה, תעשייה ומסחר בתיאום עם הרשות לתחבורה ציבורית.                      2. ככל שיקבע כי המיקום המבוקש הינו בשטח ציבורי:                      (1) יקבע כי השימוש הינו זמני בלבד עד להקמת מסוף תחבורה ציבורי קבוע במתחם 7 או במקום אחר אשר ייתן את המענה הדרוש עבור השכונה.                      (2) ככל שיוחלט למקם את המערך בשטח ציבורי פתוח- גודל המתחם יהיה עד 2 דונם ולא יותר כל בניוי עבור שימוש זה.                      (3) השטח יהיה בבעלות ציבורית ולא ניתן יהיה להחכירו.</p>	

6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.                      ב. במידה ופתרונות התשתית שיוצעו בתכנית הפיתוח יחרגו מהפתרונות המוצעים במסמכי תכנית זו ובכלל זה בנספחיה, יידרש אישור הרשות/המשרד הרלוונטי על פי כל דין לשינוי המוצע.                      ג. הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המפונה בכל שלב התכנית למעט המבנים המיועדים לשימור.                      ד. אישור מהנדס העיר בדבר מתן צו התחלת עבודה תחילת ביצוע מערכות הביוב הנדרשות (הקו ותחנת השאיבה) לחיבור עם השפד"ן. המאוחר מביניהם.                      ה. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות.                      ו. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.                      ז. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                      ח. ביצוע כביש מס' 9 לרחוב הרצוג.                      ט. מים - אישור מהנדס העיר בדבר מתן צו תחילת עבודה לביצוע קו התחברות לקו הספקת המים והבוסטר המאוחר מביניהם.                      י. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוח גז קרקע וסקר סביבה בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בנספח הסביבה בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכניות לביצוע, ובהתאם לאמור בסעיף 6.8 בהוראות                      יא. פינוי כל האסבסט הקיים בתחום התכנית יהיה בשלב תכנית הפיתוח ועבודת העפר ויהיה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.                      יב. הבטחת טיפול בתעלות הניקוז בתחום המחנה הותר לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.                      יג. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                      יד. כל פעולת בניה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.                      טו. ככל שיוחלט על הקמת מוסד ציבורי על איזורי- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בדיקה</p>	



	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>תחבורתית לאישור מהנדס העיר. טז. תנאי להיתר בניה תהיה בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים לאישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון. יז. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מבניים באופן שישמרו עקרונות הבינוי המרקמי. יח. תנאי להיתר בניה בתא שטח 303 יהיה סקר הערכת סיכוני קרינה לאישור המשרד להגנת הסביבה מחוז מרכז. הסקר יכלול גם הערכת סיכונים מקו מתח עליון (מוטמן/עילי), לרבות טווחי בטיחות לשהייה ממושכת שיש לשמור. יט. תנאי לסלילת הכבישים שבהם עובר הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע. כ. נאי להיתר בניה עבור תאי השטח הגובלים בקו הרק"ל ואשר לצורך הקמתם נידרשים עוגנים, אשר ניכנסים לתחום זכות הדרך, יידרש תאום עם נת"ע לנושא זה.</p>	
	<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>לתכנית 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. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.</p>	
	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השב"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. 3. תברואה ואצירת אשפה: א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי. ב. 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><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>1. לפחות 20% מתאי השטח המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. 2. בשב"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע. 3. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז. 4. עם ביצוע הפארק, יש לשלב בפארק אזורי השהייה להחדרת מים כמפורט בנספח הניקוז ובנספח הנוף.</p>	
	<p><b>דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



	<p><b>6.6 דרכים וחניות</b></p> <p>ג. הקצאת חניות לאופניים בייעודי הקרקע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים-תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.</p> <p>ד. התיכנון למיקום תחנות הרכבת והאוטובוסים יאפשר ממשק מיטבי בין הקו החום והאוטובוסים.</p> <p>ה. תתאפשר הפרדה מפלסית בין השצ"פים לבין דרכים 4,5 המקומיות, באופן שהולכי הרגל יישארו במפלס הרחוב וכלי הרכב יעברו בתת הקרקע.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם להוראות תמא/2-4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים וחדרי מכונות על הגג וכיו"ב, הינו כמפורט בהוראות תמא/2-4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנה ולתיאום הנחיות לסימון ואזהרה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה - נמל התעופה בן גוריון: לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>א. אקוסטיקה:</p> <p>ח"ד אקוסטית לבניינים ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש למגרשים גובלים - לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית (מבני ציבור ומגורים).</p> <p>ב. פסולת:</p> <p>אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ג. מקורות פליטה:</p> <p>בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנרטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.</p> <p>ד. עבודות עפר:</p> <p>היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית. התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ה. פינוי אסבסט:</p>	<p><b>6.8</b></p>

**איכות הסביבה**

**6.8**

יש להציג אומדני האסבסט הקיים בתחם התכנית, כולל תשתיות צנרת מאסבסט ולהציג הסכם התקשרות מול קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופינוי אסבסט.

ו. איורור חניונים :

חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.

ז. טיפול באשפה :

פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.

שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחידים ובתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעודים אחרים.

שטחים להעמדת מיכלי מחזור שכונתיים בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

במקומות אלה ניתן יהיה להעמיד מיכלי אצירה לזרמי הפסולת השונים : נייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת, קלקר, אורגאנית, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

ח. זיהום קרקע :

1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עריכת סקר גז קרקע וסקר קרקע כתנאי להוצאת היתרים. מסקנות הסקרים יאושרו ע"י משרד הגה"ס ויעוגנו בהיתר הבנייה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון, ניטור, קביעת שימושים מותרים וחקירת מגרשים גובלים במידת הצורך. ככל שימצאו כתמי זיהום החוצים בין מתחמים יידרש טיפול כולל של כתם הזיהום.

2. במקומות בהם מצא סקר (היסטורי, גז קרקע, סקר קרקע, מים) כי נדרשות המשך פעולות סקירה של קרקע או טיפול בזיהום קרקע, לא יינתן היתר בנייה אלא אם מולאו התנאים וההנחיות הקבועות בתוכנית השיקום, או הנחיות המשרד להגנת הסביבה בהעדר תוכנית שיקום. היתר בנייה כאמור, יינתן לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה כי מולאו התנאים וההנחיות כנדרש.

3. בהיתר הבנייה ייכללו הוראות ותנאים, לרבות לעניין שלביות, על פי האמור בתכנית השיקום.

4. כל שינוי בתנאים להיתר או בהוראות התכנית בעניינים הנוגעים לטיפול בקרקעות מזוהמות - יהווה סטייה ניכרת ויתאפשר רק באישור המשרד להגנת הסביבה.

5. תנאי להיתר בכל מגרש בו קיים חשד לזיהום בנדיפים, על פי תכנית השיקום שאישר המשרד, ובו מתאפשר שימוש בתת הקרקע, הינו ביצוע בדיקות גז קרקע.

6. ככל שימצאו גזי קרקע במגרש, תיקבע כתנאי בהיתר הבנייה חובת מיגון של השטחים התת קרקעיים, והשימושים בתת הקרקע ייקבעו בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, לרבות מצב בו הממצאים יחייבו איסור על שימושים עיקריים בחללים תת קרקעיים למרות המיגון.

7. ככל שלא יימצאו גזי קרקע במגרש, יתאפשרו השימושים המאושרים בתכנית ללא צורך במיגון.

8. בשלבי פיתוח השטח וטרם מתן היתרי בנייה למבנים יידרש סקר קרקע גם בשטחים בייעודי

לדרך, חנייה שצ"פים וכד'. הטיפול בקרקע יעשה בהתאם לייעודו ע"פ הנחיות המשרד להגה"ס. קרקע בייעוד שצ"פ הינו ייעוד רגיש ביותר ויש להבטיח טיפול מחמיר בשטחים אלו.

ט. קרינה סלולרית - במגרשים הגובלים באנטנה סלולרית פעילה - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה סקר הערכת סיכוני קרינה מאנטנת סלולר המתייחס לגובה האנטנה ולגבהי המבנים המתוכננים בסמיכות, לאישור היחידה הסביבתית.





<p><b>6.9 בניה ירוקה</b></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 הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עפ"י תכנית מאושרת מס' 413-0163493 רצ/1/151 צריפין מתחם 5.</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>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.</p> <p>ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p> <p>ו. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.</p> <p>ז. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>ח. 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..</p> <p>ט. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם. תנאי להיתר בנייה - אישור פיקוד העורף.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.</p> <p>ב. ניתן לסטות מגודל המגרש עד 3% וסטייה זו לא תחשב כסטייה נכרת. תוספת שטח למגרש לא תבוא על חשבון שטחים ציבוריים.</p>	<p><b>6.14</b></p>



<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.                  2. פתרון ניקוז הכבישים בשכונה יהיה בשיטה פיזורית, ככל שניתן, לטובת השטחים הפתוחים.                  3. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות.                  4. 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.                  5. בתכנון השצ"פים ינתן מענה לקליטת מי נגר עילי.</p>	
<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>בתחום התכנית בתאי שטח 303,601 קיים מתחם לשימור ששימש במקור למגורי קצינים. המתחם כולל את העצים סביב המבנים הוא בעל ערך שימורי גבוה. המבנים המסומנים בתשריט בכוכב שלמה ובמספרים 1-4 הם מבנים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. המבנים ישוקמו וישומרו במתכונתם הארכיטקטונית שתאושר, עפ"י תיק תיעוד ותיק שיפוץ שיוכנו לכל אחד מהמבנים. התיקים יכללו פירוט כל הטעון שימור בכל מבנה בהנחיית צוות השימור ויאושר ע"י מהנדס העיר. השלמת תיקי התיעוד והשיפוץ לכל בנין, תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים לשימור.</p> <p>2. היה ויתבקשו שינויים ו/או תוספות במבנים לשימור הדרושים לצורך התאמת המבנה לשימוש לו נועד, תובא הבקשה לאישור מהנדס העיר בהמלצת צוות השימור ובהתאמה לתיק התיעוד.</p> <p>3. השימור כולל- שימור המעטפת החיצונית כולל את הריסת התוספות המאוחרות, פתיחת מרפסות, שימור אלמנטים מעוטרים או טרומיים מבטון, שימור חלונות, דלתות ותריסי עץ, הסרת גגות אסבסט ושיחזור הגגות הקיימים, שיחזור טיח מקורי.</p> <p>חומרי הגמר של חזיתות תוספות בניה לבניינים המיועדים לשימור יהיו תואמים את חומרי הגמר המקוריים שמהם נבנה הבניין לרבות גוון, סוג ושיטת הבניה, בהתאם להוראות תיק התיעוד וממונה השימור. מאחר ובשטח המחנה מצויים מבנים בעלי מאפיינים זהים יש להעדיף מחזורם של חלקי ופרטי מבנים המיועדים להריסה לאחר הכנת תיק התיעוד שלהם ושימוש בחלקים מהם לצורך שיקום המבנים ההיסטוריים לשימור.</p> <p>4. לא תותר כל תוספת בניה למבנה או בצמוד לו למעט שינויים הכרחיים לתפקוד שאינם פוגעים בערכי השימור, בכפוף לאישור ממונה השימור. יותרו שינויים פנימיים בהתאם לשימוש ולתפקוד בגל מבנה, (לא תותר התקנת אנטנות סלולריות, מתקנים טכניים גלויים אחרים על גגות המבנה, כל הפתרונות הטכניים למתקנים כגון מז"א, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, לרבות ארונות מערכת, פילרים וכיו"ב יהיו משולבים בפיתוח בצורה ובאופן שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם).</p> <p>פתרון המיגון (הג"א) ממ"ק או מקלט תת קרקעי יהיה במסגרת הבניה החדשה במתחם ולא בצמוד למבנים לשימור או בתוכם.</p> <p>5. תוכן המתחם לשימור תכנית פיתוח. התכנית תתייחס בין היתר לחיבור שטחי הפארק עם המבנים המיועדים לשימור ואפשרויות הגישה לציבור למתחם. התכנית תוודא את האיכות השימורית של המתחם על בנייניו והעצים סביבו. אישורה של תכנית הפיתוח יהיה תנאי להיתרי בניה במתחם.</p>	



<b>6.17</b>	<b>שימור</b>
	6. שימור המבנים יהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר שהתייעצה עם הועדה לשימור. גבולות המתחם ניתנים לשינוי על פי המלצת ועדת השימור והחלטת הועדה המקומית בשלב אישור תכנית העיצוב האדריכלי.
<b>6.18</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
	שינוי צורת תאי שטח 401, 402 ו-610 כפועל יוצא של תכנית הפיתוח שתוכן למתחמים אלו ללא שינוי שטחם והיקף הזכויות בכל מגרש, לא יהווה שינוי לתכנית.
<b>6.19</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	ייקבע אתר להתארגנות זמנית, שיאפשר מתקן גריסה. מיקומו של האתר ותפעולו לא יפגעו בעצים המיועדים לשימור.
<b>6.20</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד 30%	1. ביצוע נת"צ לאורך רחוב חיים הרצוג 2. ביצוע מת"צים ברצועות המיועדות לרק"ל. 3. תגבור מערך תחבורה ציבורית (קווים ותדירות) עם זמני המתנה קצרים ( 5-10 דקות), שישרת את הבינוי המוצע ויחובר על מערך התח"צ הקיים והמתוכנן בסביבת הפרוייקט. 4. פיתוח מערך שבילי האופניים בתחום התכנית. 5. הסדרת צומת/רמזור שדרות ירושלים- גבעתי- השומר.
2	עד 50%	שינוי ניתוב ופאזות בצומת חנה ומיכאל לוי/ יגאל אלון/ ירושלים
3	מעל 50%	לאחר מימושן של 50% מיחה"ד יערך בה"ת מעודכן, לאישור הועדה המקומית ולאחר קבלת חו"ד משרד התחבורה אשר יבחן חיבוריות

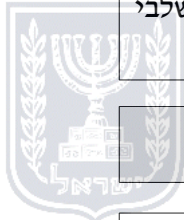


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>נוספת למערכות הדרכים 4313 ולדרך 44 והשלמת מערך התחבורה הציבורית הנדרשת (בכלל זה ביצוע הקו החום) ועל פיו יקבעו שלבי הביצוע הבאים להמשך הפיתוח.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

# טבלת זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פ תכנית מספר 413-0163493 רצ/151/1

מספר-בנייה (מס') לשטח הקנייה (מס')	קניין (מס')	מחלקת הקנייה	מספר הקנייה	גובה מבנה-מעל הקנייה (מס')	מספר יחיד	תכנית (%) (מס')	אחוז בניה (%)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעד
								שטח בניה	מותרת לבנייה הקנייה	עיקרי	שטח				
(3) 336	(2)	2	(1) 8	34	28	50	369	5770	1570	1120	3080	1563	101		מגורים די
(3) 636	(2)	2	(1) 8	34	53	50	519	10833	2883	2120	5830	2089	102		מגורים די
(3) 720	(2)	2	(1) 8	34	60	50	491	12250	3250	2400	6600	2494	103		מגורים די
(3) 432	(2)	3	(5) 7	28	36	50	457	7625	(4) 2225	1440	3960	1670	104		מגורים די
מ"ר			1	6			14	240	(4)	40	200		104		מסחר
(3) 996	(2)	2	(5) 7	28	83	50	441	17475	(4) 5025	3320	9130	3966	105		מגורים די
מ"ר			1	6			12	480	(4)	80	400		105		מסחר
(3) 624	(2)	2	(5) 7	28	52	50	381	11300	(4) 3500	2080	5720	2964	106		מגורים די
מ"ר			1	6			20	600	(4)	100	500		106		מסחר
(3) 336	(2)	2	(5) 7	28	28	50	452	6005	(4) 1805	1120	3080	1329	108 - 107		מגורים די
מ"ר			1	6			18	240	(4)	40	200		108 - 109		מגורים די
(3) 624	(2)	2	(6) 13	49	52	50	549	11150	(4) 3350	2080	5720	2029	110 - 109		מגורים די
מ"ר			1	6			22	480	(4)	80	400		110 - 109		מסחר
(3) 720	(2)	2	(1) 8	34	60	50	424	12250	3250	2400	6600	2888	111		מגורים די
(3) 996	(2)	2	(1) 8	34	58	50	525	11845	3145	2320	6380	2255	- 116 - 113 117		מגורים די
(3) 468	(2)	2	(1) 8	34	39	50	400	8000	2150	1560	4290	2001	115 - 114		מגורים די
(3) 432	(2)	2	(1) 8	34	36	50	478	7390	1990	1440	3960	1546	123 - 118		מגורים די
(3) 432	(2)	2	(7) 8	32	36	50	515	7625	(4) 2225	1440	3960	1480	130, 124 158 - 157		מגורים די
מ"ר			1	6			16	240	(4)	40	200		117		מסחר
(3) 720	(2)	2	(7) 8	32	60	50	385	12750	(4) 3750	2400	6600	3309	125		מגורים די
מ"ר			1	6			15	480	(4)	80	400		125		מסחר
(3) 528	(2)	2	(7) 8	32	44	50	287	9330	(4) 2730	1760	4840	3251	126		מגורים די
מ"ר			1	6			11	360	(4)	60	300		126		מסחר
(3) 864	(2)	3	(7) 8	32	72	50	412	15200	(4) 4400	2880	7920	3688	127		מגורים די
מ"ר			1	6			13	480	(4)	80	400		127		מסחר
(3) 432	(2)	2	(7) 8	32	36	50	509	7625	(4) 2225	1440	3960	1497	129 - 128		מגורים די
מ"ר			1	6			16	240	(4)	40	200		129 - 128		מסחר
(3) 864	(2)	2	(1) 8	34	72	50	477	14680	3880	2880	7920	3080	131		מגורים די
(3) 432	(2)	2	(1) 8	34	36	50	523	7390	1990	1440	3960	1413	148 - 132		מגורים די

מועד הפקה: 22/09/2016 18:59 - עמוד 25 מתוך 40 - מונה תדפיס הוראות: 51



תכנית מס': 413-0163493 - שם התכנית: רצ/1/151 צריפון מתחם 5

מספר תעודת לישון בנכס (מטר)	קניין (מטר)	מחלקת לנייה הקובעת	מספר הקנייה	גובה מנהל הקנייה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% שטח)	אחוז בניה (כללים %)	שטח בניה (מ"ר)				גודל מרש מוצרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
								שטח בניה	שטח י"ב	שטח שירות	שטח עיקרי				
(3) 1996	(2)	2	(1) 8	34	83	50	459	16950	4500	3320	9130	3693	149	מגורים די	מגורים די
(3) 432	(2)	2	(1) 8	34	36	50	435	7390	1990	1440	3960	1700	151 - 150	מגורים די	מגורים די
(3) 792	(2)	2	(1) 8	34	66	50	400	13465	3565	2640	7260	3366	152	מגורים די	מגורים די
(3) 600	(2)	2	(1) 8	34	50	50	308	10190	2690	2000	5500	3310	153	מגורים די	מגורים די
(3) 336	(2)	2	(1) 8	34	28	50	350	5770	1570	1120	3080	1646	154	מגורים די	מגורים די
(3) 432	(2)	2	(1) 8	34	36	50	374	7390	1990	1440	3960	1975	156 - 155	מגורים די	מגורים די
(3) 1248	(2)	2	(8) 22	72.6	104	60	597	23080	5800	5840	11440	3867	201	מגורים די	מגורים די
(3) 2352	(2)	2	(9) 23	78	196	60	991	42840	10500	10780	21560	4322	202	מגורים די	מגורים די
(3) 2352	(2)	2	(9) 23	84	196	60	958	42840	10500	10780	21560	4472	203	מגורים די	מגורים די
(3) 1128	(2)	3	(9) 23	84	94	60	972	20645	5135	5170	10340	2120	205 - 204	מגורים די	מגורים די
(3) 1296	(2)	2	(9) 23	84	108	60	661	23690	5870	5940	11880	3585	206	מגורים די	מגורים די
(3) 3000	(2)	3	(11) 25	88	250	60	735	39096	(4) 9470	11625	(10) 18000	5319	401	מגורים די	מגורים די
מ"ר	(2)		1	7			41	2160	(4)	360	1800		401	מסחר	דין מיוחד
(3) 1032	(2)	3	(11) 22	77	86	60	401	19990	(4) 5800	4730	(12) 9460	4979	402	מגורים די	מגורים די
מ"ר	(2)		1	7			27	1320	(4)	220	1100		402	מסחר	מסחר
(2)	(2)	1	6	28		60	392	7560	1541	1204	4815	1926	301	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	1	6	28		60	392	29645	6042	4721	18882	7553	302	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	2	6	28		60	392	107343	21878	17095	68370	27348	303	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	2	6	28		60	392	34846	7102	5549	22195	8878	304	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	2	6	28		60	392	10288	2097	1638	6553	2621	305	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	2	6	28		60	392	5507	1122	877	3508	1403	306	מגורים די	מגורים די
(2)	(2)	1	6	28		60	392	5825	1187	928	3710	1484	307	מגורים די	מגורים די

תכנית מס': 413-0163493 - שם התכנית: רצ/151/1 צריפין מתחם 5

מזיפסוף - בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקנייט הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מרח' שטח)	אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש גדול מרשי מזוירי	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת					מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת								
תכנית זמין מונה תדפיסה 51	צריפין - ימני	2	2	6	28	60	392	14193	2893	1175	918	3673	1469	3616	308	מבנים ומסודות ציבור	
																	מרחק מקנייט הקובעת
		1	1	6	28	60	392	7002	1427	7385	5770	1115	4460	1784	9231	311	מבנים ומסודות ציבור
		1	1	6	28	60	392	36233	7385	20371	4152	3244	12975	5190	1500	312	מבנים ומסודות ציבור
		1	1	6	28	60	392	20371	4152	100	15	85	1500	9496	501	313	מבנים ומסודות ציבור
		1	1	3	(13) 7	5.3	6.3	600	3542	2400	1200	500	4991	2442	503	504	מבנים ומסודות ציבור
1	1	6	28	60	392	19243	3927	3044	12272	4909	3000	4909	608	608	מבנים ומסודות ציבור		
																מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת
1	1	1	10	4	14	687	490	100	(14) 48	(14) 49	4909	38630	609	609	שטח ציבורי פתוח		
																מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת
1	1	1	10	7	100	2802	1930	100	(15) 386	(15) 386	529	529	1	1	שטח ציבורי פתוח		
																מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת
1	1	1	10	100	100	2802	1930	100	(16) 529	529	529	1	1	שטח ציבורי פתוח			
															מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת	מרחק מקנייט הקובעת

מדידת- בנייה לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקנייט (מטר)	מספר יחיד מבנה	תכנית (% שטח)	אחוזי בנייה (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מרחק לקנייט	מעל הקנייט					מרחק לקנייט תקופות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(17)	צדדי- ימני	מרחק לקנייט	מעל הקנייט	1	1	100	100	6800	3000	1500	5000	499	499	2	1001	מסחר ומסדות ציבורי
(18)		1	2	7	33	33	5679	5231	100	174	174	499	17438	601	מסחר ציבורי	
(18)		1	2	7	36	36	3824	3510	100	107	107	499	10654	602	מסחר ציבורי	
(18)		1	1	7	34	34	697	607	50	20	20	499	2024	604	שטח ציבורי	
(18)		1	1	7	34	34	951	845	50	28	28	499	2817	605	שטח ציבורי מתנה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

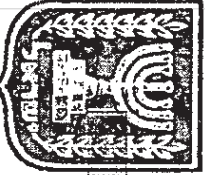
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו

- הערות בולטות הטבלה:
1. יניד זכויות בין שימושים מעבר ל-5% יחשב שטח ניכר.
  2. במגרש 503 יתאפשר יניד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וחליפ.

הערות לספלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קרקע+6+ק. דירות גג חלקית.
- (2) כמסומן בתשריט, מתייחס לכלל קווי הבניין.
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח המרפסות אינו ניתן להמרה לשטחים עיקריים אחרים.
- (4) שטחי חצריות בתת הקרקע משותפים למגורים ולמסחר.
- (5) 6+ק. דורות גג חלקית.
- (6) 12+ק. דורות גג חלקית.
- (7) 7+ק. דירות גג חלקית.
- (8) קרקע+20+קומות דירות גג חלקית.

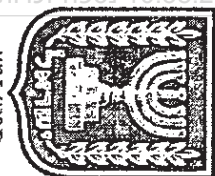


תחנת ונין  
מחוז תדפיסה 51

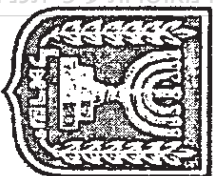




תכנית מס': 413-0163493 - שם התכנית: רצ/מק/1/151 צריפין מתחם 5



תכנית זמין  
מועד הדפסה: 51



תכנית זמין  
מועד הדפסה: 51

(9) קרקע+21+קומת דירות גג חלקית.  
(10) יותר להמיר עד 15% משטחי הדיוור המיוחד לשטחי תעסוקה

(11) 21+ קומת דירות גג חלקית.

(12) יותר להמיר עד 15% משטחי המגורים לשטחי תעסוקה.

(13) לא כולל אנטנה וקולט ברק.

(14) יותר מזוון בשטח מרבי (עקרי+שרות) עד 50 מ"ר.

(15) יותר מזוון בשטח מרבי עד 50 מ"ר ובית קפה בשטח מרבי עד 150 מ"ר.

(16) ככל שידרשו שטחי שירות, אלה יגורו מתוך סך השטחים העיקריים.

(17) קו בנין 0 לכל הכוונים.

(18) 5 מטר לכל כיוון.



מועד הפקיה: 18:59 22/09/2016 - עמוד 29 מתוך 40 - מונה תדיפס הוראות: 51

תכנית 413-0651679 רצ/מק/1/151/1 עדכון שכונת הנוריות

עורך המסמך: רודי בלן - מודד

טבלה זו תואמת לגרסת תשריט 9, תאריך: 12/5/2019



TABA_YEUD	LEGAL_AREA	TABA_MIGRASH
דרך מאושרת	13.488	901
דרך מאושרת	5.852	902
דרך מאושרת	6.687	903
דרך מאושרת	5.544	809
דרך מוצעת	0.011	815
מגורים ד	2.980	106
מגורים ד	1.552	144
מבנים ומוסדות ציבור	1.924	301
מגורים ד	1.552	145
מגורים ד	1.411	143
דרך מאושרת	1.217	808
מגורים ד	1.535	146
מבנים ומוסדות ציבור	1.467	309
מגורים ד	1.617	147
מגורים ד	1.515	142
מגורים ד	1.612	148
מגורים ד	1.573	141
מגורים ד	3.581	206
דרך מאושרת	8.000	803
מגורים ד	2.519	205
מבנים ומוסדות ציבור	7.544	302
מגורים ד	1.465	140
מגורים ד	1.657	139
מגורים ד	1.657	138
מגורים ד	1.341	107
מגורים ד	1.327	108
מבנים ומוסדות ציבור	1.482	307
מגורים ד	1.626	137
מגורים ד	1.665	136
שצ"פ	10.641	602
מגורים ד	1.673	135
מגורים ד	1.671	134
מגורים ד	1.683	133
מגורים ד	2.118	204
דרך מאושרת	5.765	810
מבנים ומוסדות ציבור	1.401	306
מגורים ד	2.026	109
מגורים ד	1.478	157
שצ"פ	0.374	614
מגורים ד	3.076	131
מגורים ד	1.590	130
מגורים ד	1.495	129
דרך מאושרת	1.503	807
מגורים ד	1.654	132
מגורים ד	1.670	128
שצ"פ	0.454	615

טבלת שטחי מגרשים מוצעים

תכנית 413-0651679 רצ/מק/1/151/1 עדכון שכונת הנוריות

עורך המסמך: רודי בלן - מודד

טבלה זו תואמת לגרסת תשריט 9, תאריך: 12/5/2019



מבנים ומוסדות ציבור	3.611	308
מגורים ד	3.684	127
מגורים ד	4.317	203
דרך מאושרת ורצועת מתע"נ	24.710	801
מגורים ד	3.944	105
מגורים ד	3.687	149
דרך מאושרת	2.302	813
מגורים ד	1.668	104
מגורים ד	1.698	151
מגורים ד	1.758	150
מבנים ומוסדות ציבור	2.125	310
שצ"פ	1.680	604
דרך מאושרת	1.716	816
מגורים ומסחר	5.314	401
שצ"פ	4.459	610
מגורים ומסחר	4.976	402
דרך מאושרת	1.538	802
מגורים ד	2.490	103
מבנים ומוסדות ציבור	5.187	312
דרך מוצעת	2.711	820
מגורים ד	3.342	753
מגורים ד	3.887	752
שצ"פ	9.141	620
דרך מוצעת	0.015	817
שצ"פ	1.188	603
דרך מאושרת	12.327	814
מגורים ד	1.635	124
מגורים ד	2.313	110
מגורים ד	1.627	123
שצ"פ	0.393	613
מגורים ד	3.305	125
מגורים ד	1.720	122
מגורים ד	1.544	121
דרך מאושרת	1.568	806
מגורים ד	3.247	126
מגורים ד	1.799	120
מגורים ד	1.801	119
שצ"פ	0.495	612
מגורים ד	2.097	158
מגורים ד	1.950	118
מגורים ד	4.467	202
דרך מאושרת	5.859	805
מגורים ד	2.885	111
מגורים ד	2.306	113
מבנים ומוסדות ציבור	4.650	305
מגורים ד	1.998	115
מגורים ד	2.252	116
מגורים ד	2.320	117

טבלת שטחי מגרשים מוצעים

תכנית 413-0651679 רצ/מק/1/151/1 עדכון שכונת הנוריות

עורך המסמך: רודי בלן - מודד

טבלה זו תואמת לגרסת תשריט 9, תאריך: 12/5/2019



מגורים ד	3.862	201
מבנה לשימור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	0.498	2
מבנה לשימור, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	0.529	1
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	17.417	601
מבנים ומוסדות ציבור	27.315	303
שצ"פ	1.368	606
מבנים ומוסדות ציבור	8.867	304
מתקנים הנדסיים	5.093	502
דרך מאושרת	9.160	804
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.901	608
שצ"פ	1.509	616
ספורט ונופש	17.053	1001
מבנים ומוסדות ציבור	4.423	313
שצ"פ	0.726	611
מתקנים הנדסיים	9.656	501
שצ"פ	0.362	607
דרך מאושרת	0.058	811
מתקנים הנדסיים	2.492	503
מבנים ומוסדות ציבור	9.161	311
מגורים ד	2.428	702
כיכר עירונית	0.241	701
	418.498	סה"כ: