

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2004

התחדשות עירונית במתחם מוהליבר יהוד

מרכז

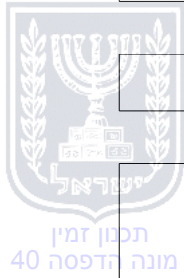
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
11/12/2019
לאשר את התכנית
03/06/2020
"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור"

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית במזרח העיר יהוד. תחום התכנון גובל ברחוב מוהליבר ממערב, רחוב בן גוריון מצפון, ותחנת כיבוי האש העירונית מדרום. המתחם נחצה ע"י רחוב כצלסון כך שהוא מתחלק לשני מתחמים נפרדים צפוני ודרומי. המתחם הצפוני גובל ממזרח אדמות מושב מגשימים עליהם מקודמת תכנית לשכונת מגורים חדשה. והמתחם הדרומי גובל ממזרח באזור מלאכה ותעסוקה קיים. במסגרת ההתחדשות העירונית המוצעת בתכנית יפנו ויהרסו 28 בנייני מגורים קיימים ובהם 336 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

התכנון מתווה בין השאר, הרחבת הרחובות כצלסון ומוהליבר, חיזוק רחוב כצלסון כציר עירוני משמעותי עם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, ורחוב מוהליבר כציר עירוני תוך קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. הסטת רחוב בן גוריון צפונה לטובת הסדרת השטחים הציבוריים. עיבוי זכויות למרכז הפיס הקיים במתחם הדרומי, ומתן זכויות לשטחי השב"צ החדשים במענה לצרכי ציבור הנגזרים מתוספת יחידות דיור. יצירת שצ"פים פנימיים בשני המתחמים, תוך חיבורם לצירים הירוקים הקושרים אל תוך הטבעת המרכזית של רובע לב העיר. שטחים ירוקים אלו אף יאפשרו חיבור בין מרכז העיר הוותיק ובין השצ"פ עירוני המתוכנן בשטח האדמות החקלאיות ממזרח.

בתכנית מוצעים כ-1344 יח"ד, במבנים בני 14 קומות ברוטו (ק+12+גג), שטח מסחרי בחזיתות לרחוב כצלסון. וכן כ-4.5 דונם שב"צ שחלקו משולב עם שצ"פ. הצפיפות המוצעת בתכנית עומדת על כ-45 יח"ד לדונם נטו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
התחדשות עירונית במתחם מוהליבר יהוד		
מספר התכנית	תמל/ 2004	
שטח התכנית	59.149 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית	
לפי סעיף בחוק		
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	כן	

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יהוד-מונוסון

קואורדינאטה X

190450

קואורדינאטה Y

659850

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מגורים בין הרחובות מוהליבר במערב, בן גוריון בצפון, קרקעות מגשימים העתידות להיות מפותחות כמרקם עירוני בצפון מזרח ואזור המלאכה ותעשייה הסמוך לרחוב אלטלף מדרום מזרח, מדרום- מגרש תחנת כיבוי האש העירונית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	מוהליבר	4	
יהוד	מוהליבר	48	
יהוד	מוהליבר	10	
יהוד	מוהליבר	36	
יהוד	מוהליבר	30	
יהוד	מוהליבר	2	
יהוד	מוהליבר	8	
יהוד	מוהליבר	38	
יהוד	מוהליבר	26	
יהוד	מוהליבר	46	
יהוד	מוהליבר	54	
יהוד	מוהליבר	16	
יהוד	מוהליבר	56	
יהוד	מוהליבר	52	
יהוד	מוהליבר	32	
יהוד	מוהליבר	50	
יהוד	מוהליבר	18	
יהוד	מוהליבר	6	
יהוד	מוהליבר	34	
יהוד	מוהליבר	40	
יהוד	מוהליבר	42	
יהוד	מוהליבר	20	
יהוד	מוהליבר	22	
יהוד	מוהליבר	24	
יהוד	מוהליבר	28	
יהוד	מוהליבר	14	
יהוד	מוהליבר	12	
יהוד	מוהליבר	44	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6711	מוסדר	חלק	359, 390-420, 422-425	357-358, 360, 366, 368, 526

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



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				רן בלנדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רן בלנדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	23/05/2019	רן בלנדר	11: 27 23/05/2019		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1000	1	23/05/2019	רן בלנדר	11: 28 23/05/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		7	22/05/2019	דניאלה פז	16: 53 22/05/2019		לא
נספח חברתי	רקע		9	19/03/2019	שבתאי פיצ'ון	16: 31 22/05/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	23/05/2019	רן זילברשטיין	15: 07 23/05/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1500	1	23/05/2019	רן זילברשטיין	11: 16 23/05/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה		24	23/05/2019	ענת שוחט	11: 34 23/05/2019	בה"ת	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		1	23/05/2019	אריה קוץ	18: 30 23/05/2019	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	27/02/2019	אוהד פלש	21: 46 27/02/2019	סקר עצים בוגרים- נספח תמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	11/03/2019	אוהד פלש	11: 03 11/03/2019	שמירה על עצים בוגרים- טבלה מסכמת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	15/05/2019	אוהד פלש	12: 41 23/05/2019	שמירה על עצים בוגרים- תשריט	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	132	22/05/2019	רון לשם	11: 03 23/05/2019	נספח סביבתי	לא
ביו	מנחה	1: 1	10	01/02/2019	ברש אלון	19: 44 27/02/2019	נספח מים וביו- מילולי	לא
ביו	מנחה	1: 1000		07/02/2019	ברש אלון	19: 43 27/02/2019	נספח מים וביו- תשריט	לא
ניקוז	מנחה		28	19/02/2020	אלעזר במבורג	11: 15 16/03/2020	נספח ניקוז וניהול מי נגר- מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		19/02/2020	אלעזר במבורג	08: 48 20/02/2020	נספח ניקוז וניהול נגר- תוואי קיר נגד הצפות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		46	22/12/2019	דניאלה פז	08: 31 09/03/2020	טבלאות איזון והקצאה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוות דעת כלכלית	רקע			21/05/2019	דניאלה פז	13: 25 23/05/2019	חוות דעת כלכלית עפ"י תקן 21	לא
התחדשות עירונית	רקע	1: 1	58	11/03/2019	רן בלנדר	09: 04 07/01/2020	נספח שלביות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	28/03/2019	רן בלנדר	14: 37 28/02/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יהוד-מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		eitanbz@ye-mo.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית יהוד-מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		eitanbz@ye-mo.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-5381413	03-5381413	office@amidar.co.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית יהוד-מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		eitanbz@ye-mo.org.il
אחר	פרטיים			פרטיים	.	(1)		03-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * פרטיים- ראה טבלאות איחוד וחלוקה.

(1) כתובת: פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רן בלנדר		רן בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		034519555		ran@blander. co.il
	יועץ	אלון ברש		סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	(1)	14	03-9239003		alon@sbk- eng.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)		03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן - מודדים מוסמכים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	23	03-5614421		dotan_ku@n etvision.net.il
מהנדס	יועץ	רן זילברשטיין		לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(4)	145 א	04-8553655		ran@levyshta rk.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר- איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(5)		02-5300253		shl@shl.co.il
	שמאי	דניאלה פז	1028	פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ	הרצליה	המנופים (6)	2	09-9700800	09-9700801	info@pazgro up.co.il
שיתוף ציבור	יועץ	שבתאי פיציון			כפר סבא	(7)				shavtay@gm ail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	אוהד פלש		אוהד פלש אדריכלות נוף	רמת השופט	(8)				ohadfleshla@ gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ		סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(9)	28	03-6090827		arie@ta- arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול תכנון	יועץ	עידית פתל הגלילי		פז כלכלה והנדסה 1996 סע"מ	הרצליה	(6)	2	09-9700896		idit@pazgroup.co.il
	יועץ תחבורה	ענת שוחט		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה (10)	43	03-7914111		anat.shochat@pgl.co.il

(1) כתובת: רחוב אימבר 14, קריית אריה ת.ד. 7562 פתח תקוה..

(2) כתובת: ת.ד. 895.

(3) כתובת: עמינדב 23 תל אביב- יפו.

(4) כתובת: רחוב יפו 145א חיפה.

(5) כתובת: ת.ד. 3694 ירושלים 9103601.

(6) כתובת: הרצליה פיתוח.

(7) כתובת: מרחב ארבל 2, כפר סבא.

(8) כתובת: קיבוץ רמת השופט ד.נ. מגידו 1923800.

(9) כתובת: נחלת יצחק 28 תל אביב-יפו.

(10) כתובת: ת.ד. 49, אזור 5819001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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**

התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי במתחם מוהליבר ביהוד, באמצעות פינוי והריסה של 336 יח"ד קיימות ובניית 1344 יחידות דיור חדשות תחתן ב-20 בניינים בני 14 קומות, וכן קביעת יעודי קרקע לשטחים הציבוריים המבונים והפתוחים תוך העצמת הקישוריות למרכז העיר הותיק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים ג', חניה/דרך, שצ"פ, שב"צ ל- מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, שטח בנוי ציבורי והרחבות דרכים.
2. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע
4. קביעת קווי הבניין, גובה מבנים וגבולות המגרשים החדשים.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 336 ל 1344 יח"ד.
6. סימון מבנים לפינוי ולהריסה
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים
9. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
11. קביעת הוראות לרישום שטחים ציבוריים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201 - 206, 208, 209
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
שטח ציבורי פתוח	301 - 309
שטח פרטי פתוח	501 - 504, 506, 508
ככר עירונית	604, 605
דרך מאושרת	801
דרך מוצעת	802 - 808

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	201, 202, 204, 206
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	802 - 804, 806, 808
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	201 - 206, 208, 209
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	506
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301, 303 - 307, 309
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	802 - 804, 806, 807
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	604, 605
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	201, 203, 205, 208
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	503
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304, 305
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	801
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	802 - 804, 806
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	202, 204, 206, 208
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	506, 508
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 304, 305, 307, 309
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	806
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	201, 203, 205, 209
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	308
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	802, 805 - 807
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	604, 605
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	202 - 206, 208, 209
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	502, 504, 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	303 - 305

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	ככר עירונית	605 ,604
חזית מסחרית	מגורים ד'	206 - 203
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	305 - 303
מבנה להריסה	דרך מוצעת	808 ,804 ,803
מבנה להריסה	ככר עירונית	605
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,400
מבנה להריסה	מגורים ד'	209 ,208 ,206 - 201
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	508 ,504 ,502 ,501
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	309 ,307 - 304 ,302 ,301
קו בנין עילי	מגורים ד'	208 ,206 - 201
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	309 ,305 - 303
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	604
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	206 - 203
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	305 - 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	808 - 803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	605 ,604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	209 ,208 ,206 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	508 ,506 ,504 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	309 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,388.01	26.02
מבנים ומוסדות ציבור	4,160	7.03
מגורים ג'	30,630	51.78
שטח ציבורי פתוח	8,971	15.17
סה"כ	59,149.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,011.38	11.85
דרך מוצעת	4,885.06	8.26
ככר עירונית	193.15	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	5,212.03	8.81
מגורים ד'	31,552.59	53.34
שטח פרטי פתוח	735.66	1.24
שטח ציבורי פתוח	9,559.45	16.16
סה"כ	59,149.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע בהתאם למסומן בתשריט 3. מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע בהתאם למוגדר בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי המנחה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותרו מחסנים במרתף ובקומת הקרקע. לא יבנו יותר מחסנים מאשר מספר יח"ד. 2. במידה שיבנו מחסנים בקומת הקרקע, יופנו לחזית הצידי. 2. מסתורי הכביסה ימוקמו בתוך הנפח הבנוי ולא יבלטו ממנו. 3. תותר קומה טכנית במגבלת הגובה ובשטח מקסימלי של 60% מתכסית הקומה שמתחתיה. 4. בקומות 2-5 (מעל קומת הכניסה) בתאי השטח 202, 204, 206, 208 תידרש בנייה בקו 0 בתוך כל תא שטח ויצירת מסד רציף. 5. תותר כניסת הולכי רגל למבני המגורים מהרחובות ומהשצ"פ המקיף את המגרשים. 6. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, יישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים. 7. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה. 8. הגגות יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות רעפים או משופעים. בינוי של מתקנים טכניים על גגות יעשה תוך שימת דגש לחזית חמישית. 9. ההפרדה בין שפ"פ לשצ"פ תהיה מינמלית ותיקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי. תמהיל דירות : 1. 20% יח"ד בכל מתחם איחוד וחלוקה תהינה יחידות קטנות. 2. לא תותר בנייה של דירות גן ו/או הצמדת חצרות פרטיות. שטחי ציבור בקומת הקרקע : 1. במתחמי התכנון שבהם מוגדר שטח למבני ציבור בקומת הקרקע, יתוכננו שטחי ציבור לכיוון רחוב מוהליבר וישולבו ככל הניתן בכניסות לבניינים. במבנים אלו תחוייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב. 2. השטחים המיועדים למבני ציבור ייבנו בקומת הקרקע, בצמוד לקו חזית הבניין הפונה לרחוב, וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה ככל שמתאפשר.
ב	מסחר הוראות לבניית חזית מסחרית (בתאי השטח המסומנים בתשריט) : 1. במבנים הכוללים מסחר לאורך רחוב כצנלסון פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב. היתר הבניה למבנה הכולל חזית מסחרית יכלול אישור היחידה לאיכות הסביבה כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבנין ולסביבתו. 2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב, וללא

4.1

מגורים ד'

מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

3. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב ומשולבות ככל הניתן בכניסות לבניינים.
4. לאורך רחוב כצלסון בחזיתות המסחריות, יבנה סתיו עמודים שעומקו לא יפחת מ- 3.5 מ'.
5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 5 מ' ברוטו לאורך רחוב כצלסון. ולא יפחת מ- 3.5 מ' ברוטו לאורך רחוב מוהליבר. יותרו גלריות למסחר. שטחן יחשב כשטח שירות ולא יעלה על 50% משטח המסחר.
6. לא יותרו שימושים למסחר הדורשים מנדף בתאי שטח 203 ו-205.

הוראות להקמת סטיו/קולונדה בחזית המסחר:

1. גובה הקולונדה במבנן לא יפחת מ- 4.5 מטר נטו לאורך רחוב כצלסון.
2. תותר הבלטת הקולונדה לקו בניין 1.5 על הרצועה שבזיקת ההנאה לציבור כמסומן בתשריט.
3. הקולונדה תאפשר מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ותפותח כהמשך רציף של המדרכה.
4. ניתן יהיה להשתמש בסטיו/ קולונדה החורג מקונטור הבניין שמעל, למרפסת פתוחה לדירות שמעל

ג

מרתפים

1. תקן החניה למגורים יהיה ע"פ התקן התקף ולא יעלה על 1: 1.25.
2. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה ע"פ התקן התקף.
3. קו בניין למרתפים יהיה 0 ובלבד שגבול חפירת המרתף לא יפגע בעצים לשימור.
4. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה במתחמים השונים, ובלבד שתישמר גישה לכל המגרשים. תירשם זיקת הנאה לעת רישום הבית המשותף.
5. לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.
6. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת יובאו לאישור מהנדס העיר ויהיו ככל הניתן בתת הקרקע ובלבד שיהיו בגבולות המגרש.
7. בחלקים בהם חורג המרתף מתכסית הבניינים יובטח כיסוי אדמה של 1.5 מטר לפחות לפיתוח גנני ועצים. תתאפשר גמישות בעומק השתילה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית.

ד

זיקת הנאה

1. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
2. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב ברוחב 5 מ' לאורך הרחובות מוהליבר וכצלסון.
3. תירשם זיקת הנאה לרכבים במפלס הקרקע ברוחב 8 מ' לאורך דרך השירות כפי שסומן בתשריט. תתאפשר הארכה/ הרחבה של זיקת ההנאה לרכב, במידה שתידרש לטובת גישה לרכב חירום.
4. תירשם זיקת הנאה לרכבים לכניסה לחניונים שמתחת למגרש השב"צ. הכניסה לחניה הציבורית תוכל להיות בזיקת הנאה ממתחמי המגורים. החניות הציבוריות יופרדו מחניות המגורים.
5. תירשם זיקת הנאה בין המגרשים למעבר רכבים בחניון.

4.1

מגורים ד'

6. רשות הרישוי המקומית רשאית לעת הדיון בבקשה להיתר בניה לדרוש רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור בתחום שבין קו מגרש הפונה לשצ"פ לבין קוי הבניין התואם. זיקת ההנאה יכולה להיות על כל התחום, או על חלקו, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.

ה

קווי בנין

1. קוי בניין קדמיים יוגדרו לכיוון הרחובות מוהליבר/כצנלסון/בן גוריון ודרך השירות בדרום.
2. בתאי שטח 202, 204, 206, 208 קו בניין לשצ"פ יוגדר כקו בנין צידי
3. תותר בנייה עד קו 0 בין בנינים בקומות 2-5 מעל קומת הכניסה.
בקומות אלה, תותר הבלטת המרפסות לכיוון רחוב מוהליבר לאורך מקסימום 70% מרוחב החזית הבנויה במגרש.
4. בתאי השטח 201, 203, 205, 209 הכניסות הראשיות לבנינים תהינה מהשצ"פ ואליו יוגדר קו בניין קדמי.
- קו בניין אחורי יוגדר אל דרך השירות לכיוון מזרח.
5. תותר בליטת מרפסות ממבני המגורים עד 2.8 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון זיקת ההנאה לרחובות מוהליבר וכצנלסון. מרפסות לכל כיוון אחר מהאמור לא יבלטו מקו הבניין.
6. מרחק מינימום בין בנינים יהיה 12 מ'. תתאפשר סטייה של עד 10% במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב.
7. קומת הקרקע לא תבלוט מהנפח הבנוי שמעליה.

ו

פיתוח סביבתי

1. שטחים המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח כשטחים פתוחים לשימוש הציבור יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל ולמעבר כלי רכב ואופניים בהתאמה למסומן בנספח התנועה.
2. גדרות לחזית הרחוב או לשטח ציבורי יהיו אחידות ויתואמו במסגרת אישור תכנית העצוב האדריכלי.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

פארק שכונתי וגינה ציבורית
ריהוט גן/ריהוט רחוב/תאורה, גופי מים, מתקני משחק ושעשועים וכו'
מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ופרגולות
קירות תמך ושבילים.
מיסעות ומעברים וחניות בתת הקרקע.

4.2.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

צמחייה ונטיעות:

1. השטח הפתוח יתוכנן כך שלפחות 25% משטחו יוצל באמצעות נטיעת עצים בוגרים ורחבי צל.
2. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' לאחר ניקוז ואיטום ובהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר. תתאפשר גמישות בעומק השתילה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם



שטח ציבורי פתוח	4.2
לשיקול הדעת של הועדה המקומית. 3. שטחי הגינון שמעל המרתפים יתוכננו ויבוצעו כשטחים להשהיית נגר עילי. קוי הניקוז של שטחים אלו יכול שייעברו מעל מרתפים פרטיים ומעברים לצורך זה יוקצו על פי דרישת מהנדס העיר בתכניות לבקשה להיתר של מבני המגורים.	
רישום חניונים יערך רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי	ב
תשתיות 1. יותרו מעברי תשתית תת קרקעית בלבד. 2. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו בתת הקרקע או שישולבו בפיתוח גנני באישור מהנדס העיר.	ג
שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים פארק שכונתי וגינה ציבורית ריהוט גן/ריהוט רחוב/תאורה וכו' מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ופרגולות קירות תמך ושבילים. מרתפי חניה, מעברים תת קרקעיים בין מרתפים.	4.3.1
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח 1. אופן ההפרדה בין השפ"פ לשצ"פ, במידת הצורך, ייקבע בתכנית הפיתוח תוך שמירה על המרחב הציבורי. 2. תותר חניה תת קרקעית מתחת למגרשי השפ"פ, בהתאם לתשריט ובתנאי קיום עומק אדמה גנני לנטיעות על גג החניון. 3. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' לאחר ניקוז ואיטום ובהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר. תתאפשר גמישות בעומק השתילה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית.	א
תשתיות 1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת יהיו בתת הקרקע או שישולבו בפיתוח גנני באישור מהנדס העיר.	ב
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
1. חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות וספורט, מוסדות דת, מוסדות רווחה. 2. ניתן יהיה לאחד את מגרשים 400 ו 401 לעת מימוש הבניה.	

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

3. בתת הקרקע יותרו שימושי לחניה, תשתיות, איחסון, ביטחון וכן יותרו שימושים עיקריים בתנאי שיעמדו בתקנות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החינוך.
4. יותרו מתקני תשתית כדוגמת חדרי חשמל, שנאים ותקשורת וימוקמו, ככל הניתן בתת הקרקע.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. שטחים מתוך מגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור" ייגודרו רק על פי דרישה מפורשת של משרד החינוך או המשטרה.
2. תחויב הצמדות לקו בניין בלפחות 60% מהקו הפונה לחזית הרחוב

ב

חניה

1. תותר חניה על קרקעית עד 20% משטח המגרש.
2. בתא שטח 401 יותר שימוש כחניה זמנית לטובת מתחם 1 עד למימוש התכנית, בהיקף של עד 60% משטח המגרש.
3. ככל ותחל הקמת מבני ציבור בשטח הציבורי יפונו החניות, גם טרם סיום בניית מתחם 1. כל זאת בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר.
4. ינתן מענה לחניה לשטחי הציבור שבקומות הקרקע במתחמי המגורים במגרשי השב"צ על פי דרישה ובתיאום עם מהנדס העיר

ג

מסחר

- יותר מסחר נלווה בהיקף של עד 20% משטח המגרש בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, לשיקול דעת מהנדס העיר.
- תנאי למימוש המסחר יהיה בניית השטחים הציבוריים בהתאם לנדרש.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק 1.5 מ'.
2. הנטיעות לאורך הרחובות הגובלים יאפשרו עצי צל.

ב

התחדשות עירונית

- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק 1.5 מ'.
- מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.
- תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי.

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.6.2	הוראות
א	התחדשות עירונית 1. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי של שורשי העץ, אשר יבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק 1.5 מ' ויאפשרו עצי צל. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי.
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	1. כיכר עירונית. 2. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, מצללות, ריהוט רחוב ותאורה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השטח יפותח כמתחם הולכי רגל רציף הפתוח לציבור בכל עת. 2. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית. 3. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב. 4. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר מבנים מרביתם בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			
					3	4	16		60	753		126	377	251	400		מבנים ומוסדות ציבור
	(2) 0		(1) 5	0	3	4	16		60	5373		896	2686	1791	401		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 0		(3) 10	5	3	4	16		60	9414		1569	4707	3138	402		מבנים ומוסדות ציבור
3	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	200				8820	19600	5383	201	מגורים	ד'
	0	0	0	0	3					16149				5383	201	חניון	מגורים ד'
					3					381				127	501	חניון	שטח פרטי פתוח
	0	0	0	0	3					5706				1902	301	חניון	שטח ציבורי פתוח
3	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	203				8952	19894	4350	202	מגורים	ד'
	0	0	0	0	3					13050				4350	202	חניון	מגורים ד'
						(7)						60	270	4350	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					3					351				117	502	חניון	שטח פרטי פתוח
	0	0	0	0	3					3873				1291	302	חניון	שטח ציבורי פתוח
3	(3) 5	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	200				8820	19600	5334	203	מגורים	ד'
3	(9)	(3)	(3)	(3)	3	(8) 1						200	250	5334	203	מסחר	מגורים ד'
					3					16002				5334	203	חניון	מגורים ד'
					3					414				138	503	חניון	שטח פרטי פתוח

מספר מבנים מרבית שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
					3					1989				663	303	חניון	שטח ציבורי פתוח
3	(9)		(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	191				8423	18718	4083	204	מגורים	מגורים ד'
					3					12249				4083	204	חניון	מגורים ד'
	(9)						(8) 1					440	550	4083	204	מסחר	מגורים ד'
						(7)						20	110	4083	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					3					354				118	504	חניון	שטח פרטי פתוח
					3					4689				1563	304	חניון	שטח ציבורי פתוח
2	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	138				6085	13524	3717	205	מגורים	מגורים ד'
	(9)					(8) 1						200	250	3717	205	מסחר	מגורים ד'
					3					11151				3717	205	חניון	מגורים ד'
2	(9)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	133				5865	13034	2730	206	מגורים	מגורים ד'
	(9)					(8) 1						440	550	2730	206	מסחר	מגורים ד'
					3					8190				2730	206	חניון	מגורים ד'
					3					360				120	506	חניון	שטח פרטי פתוח
					3					2946				982	305	חניון	שטח ציבורי פתוח
3	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	216				9525	21168	4438	208	מגורים	מגורים ד'
					3					13314				4438	208	חניון	מגורים ד'
						(7)						60	330	4438	208	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
					3					348				116	508	חניון	שטח פרטי פתוח
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(5) 14	(4) 86	63				2778	6174	1495	209	מגורים	מגורים ד'
					3					4485				1495	209	חניון	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
					3						3333				1111	306	חניון	שטח ציבורי פתוח
					3						3093				1031	307	חניון	שטח ציבורי פתוח
					3						1326				442	308	חניון	שטח ציבורי פתוח
					3						1869				623	309	חניון	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		400	
מבנים ומוסדות ציבור		401	80
מבנים ומוסדות ציבור		402	80
מגורים ד'	מגורים	201	(6) 2400
מגורים ד'	חניון	201	
שטח פרטי פתוח	חניון	501	
שטח ציבורי פתוח	חניון	301	
מגורים ד'	מגורים	202	(6) 2436
מגורים ד'	חניון	202	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	202	
שטח פרטי פתוח	חניון	502	
שטח ציבורי פתוח	חניון	302	
מגורים ד'	מגורים	203	(6) 2400
מגורים ד'	מסחר	203	
מגורים ד'	חניון	203	
שטח פרטי פתוח	חניון	503	
שטח ציבורי פתוח	חניון	303	
מגורים ד'	מגורים	204	(6) 2400
מגורים ד'	חניון	204	
מגורים ד'	מסחר	204	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	204	
שטח פרטי פתוח	חניון	504	
שטח ציבורי פתוח	חניון	304	
מגורים ד'	מגורים	205	(6) 1656
מגורים ד'	מסחר	205	
מגורים ד'	חניון	205	
מגורים ד'	מגורים	206	(6) 1596
מגורים ד'	מסחר	206	
מגורים ד'	חניון	206	
שטח פרטי פתוח	חניון	506	
שטח ציבורי פתוח	חניון	305	
מגורים ד'	מגורים	208	(6) 2592
מגורים ד'	חניון	208	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	208	
שטח פרטי פתוח	חניון	508	
מגורים ד'	מגורים	209	(6) 756

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	חניון	209	
שטח ציבורי פתוח	חניון	306	
שטח ציבורי פתוח	חניון	307	
שטח ציבורי פתוח	חניון	308	
שטח ציבורי פתוח	חניון	309	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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:

- יותר ניצול שטחי שירות לטובת שטח לגלריות במסחר, בהיקף שלא יעלה על 50% משטח עיקרי למסחר.
- לכל בניין יותר כ-350 מ"ר שירות לטובת לובי ושטחים משותפים לדיירים בקומת הקרקע, מעבר לשטחי השירות הרשומים בטבלה.
- ניתן יהיה להקים ממ"ק למגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק, יתווסף לכל יח"ד שטח עיקרי של 10 מ"ר.
- ניתן להוסיף שטחי שירות לחניה תת קרקעית מעבר לקבוע, עבור חניון ציבורי לפי דרישת מהנדס העיר.
- תותר העברה של עד 10% מסה"כ יח"ד ממגרש למגרש אחר בכל מתחם לאיחוד וחלוקה ללא שינוי סה"כ מס' יח"ד וזכויות בנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכיוון דרום.
- (2) לרחוב בן גוריון.
- (3) על פי תשריט.
- (4) 86 מטר מעל פני הים או על פי אישור הועדה למר"מ כמפורט בהוראות תמ"א 2/2/4 בעת מתן ההיתר.
- (5) תותר תוספת של עד 2 קומות במידה ויתקבל אישור הועדה למר"מ.
- (6) 12 מ"ר בממוצע למרפסת לכל יח"ד.
- (7) פונקציות ציבוריות ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.
- (8) בקומת הקרקע של הבניינים כחלק ממניין סך הקומות למגורים.
- (9) על פי תשריט. תותר הבלטת סטיו עמודים עד קו בניין 1.5 מ' לכיוון רחוב כצלסון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****הריסות ופינויים**

1. הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה
2. יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד להוצאת היתר בניה באותו מגרש.
3. טיפול בחומרי אסבסט במידה והם קיימים יעשה על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

- תנאי להיתר בניה ראשון אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י מהנדס העיר לתכנית או למתחם.
- התכנית תכלול את המסמכים הבאים :
- תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ שלא יפחת מ 1: 250 על בסיס מדידה חתכים וחזיתות בקנ"מ שלא יפחת מ 1: 250
- מהנדס העיר רשאי לדרוש קנה מידה מפורט יותר מהאמור מעלה לשטחים בפיתוח על פי שיקול דעתו.
- התכנית תכיל את הפירוט הבא :
- א. מיקום ואופן העמדת המבנים, גבהם, מפלס ה 0.00, כניסות הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש, דירוג קומת הגג, חומרי הגמר של החזיתות.
- ב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש על פי מדיניות פינוי האשפה התקפה בעירייה בעת קבלת ההיתר.
- ג. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעת עצים בוגרים, שימור עצים, צפיפות נטיעות, ופיתוח זיקות הנאה, נפח וחומרים להשהיית נגר ופתרונות לניקוז.
- ד. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, הפרשי מפלסים בפיתוח כולל גדרות וכניסות לבנינים. אופן הטיפול בשטחים הפתוחים, לרבות טיפול בגבולות המגרשים תוך דגש על החיבור בין השטחים הפרטיים והציבוריים וקביעת היחס בין האזורים המרוצפים למגוננים.
- ה. סקר שימור לעצים כולל מפרט שימור ע"י אגרונום על פי סקר העצים שאושר בתכנית זו.
- ו. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
- ז. פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
- ח. התייחסות להסדרי תנועה, פתרון פינוי אשפה, רחבות כיבוי, שבילי אופניים וכיוצ"ב.
- ט. תיאור מיקום הרמפות הסופיות, התאמה העתידית של החניון, ומספר קומות המרתף.
- י. יוצגו פתרונות חניה לטובת שטחי הציבור.
- יא. גובה פני תקרת מרתף עליונה והמילוי, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל מתחם/רחוב הגובל במתחם.
- יב. התכנית תכלול הוראות לשילוב השטחים הציבוריים והשטחים המבונים לצרכי ציבור באופן שיבטיח תכנון נגיש ואיכותי ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים לשימוש הראשי.
- יג. תדרש התייחסות לבנייה ירוקה על פי תקן 5821, על פי דרישת מהנדס העיר.
- יד. נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, ניהול מי נגר וכו'.
- טו. תכנית העיצוב תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.
- טז. יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ניקוז ודרכים עמודי תאורה וכל

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

עבודות התשתית הכרוכות בתכנית או במתחם הראשי כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

יז. במידה ואין הנחיות מרחביות בתוקף בעת הגשת התכנית, תכלול תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תדריך מילולי כדלהלן:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:

- הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.

- חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים לרחוב ולזיקות ההנאה).

2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:

חזיתות: נראות המסד עד קומה 5 ממפלס הכניסה הקובעת בבנינים הפונים לרחוב מוהליבר.

פירוט החומרים בחזית והיקף מינימלי נדרש לשימוש בחומרים קשיחים לחזיתות המבנים כגון אבן/אלומיניום/ פרודמה/עץ וכדומה.

3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות, כולל צוברי גז.

4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.

5. הנחיות למניעת מטרדים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.

יח. הפרדה בין שימושים מעורבים:

1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר בתאי שטח 204 ו-206, באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

3. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.

6.3

חניה

1. תותר חניה תפעולית לאורך רחוב כצנלסון על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית למסחר.

2. תקן החניה למגורים יהיה עפ"י התקן התקף ולא יעלה על 1.25:1.

3. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה ע"פ התקן התקף.

4. עומק בית גידול לעצים מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.

6.4

בניה ירוקה

התכנון של מבני המגורים ובינוי הציבור ישלב את עקרונות הבנייה הירוקה, בהתייחס לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב.

6.5

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188

(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה

הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה

לא יכול בתוך מתחמי האיחוד והחלוקה.

בתאי שטח הכוללים מבני ציבור (202, 204, 208) במסגרת ייעוד מגורים ד', יוגדר שטח המצוי

6.5 הפקעות ו/או רישום	6.5
בקומת הקרקע לשימושים הציבוריים בהתאם להנחיות מחלקת התכנון. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.	
6.6 איחוד וחלוקה	6.6
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	
6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ג. בתאי השטח שביעוד שב"צ יערך סקר עצים מפורט לעת הבקשה להוצאת היתר בניה לטובת בקשת אישור רלוונטי מפקיד היערות לכריתה/העתקה של העצים ועל פי התכנון המפורט.	
6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
א. גובה הבניה המירבי הוא 86 מ' מעל פני הים. חריגה מהגובה זה תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור הועדה למר"מ כמפורט בהוראות תמ"א 2/2/4. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה הינו מסירת הודעה לרשות התעופה האזרחית/ נציג שהב"ט בועדה מחוזית, ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה. ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור התעופה האזרחית/משרד הביטחון לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית, או חלקה כמפורט בסעיף 6.2 שלעיל. 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור מהנדס העיר לתחילת ביצוע פתרון הניקוז הנותן מענה לצרכי השכונה. 3. תנאי למתן היתר בניה במתחמי התכנון 1-4 על פי נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 401, לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר. 4. תנאי למתן היתר בניה למתחם תכנון 5 על פי נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 402, לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 6. כתנאי להיתר הריסה ובנייה יוגש לאישור אגף הנדסה/ איכות הסביבה בעירייה מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה וההקמה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות איכות הסביבה כפי שמפורטות בסעיף 6.12 ובדרישות לחומרי חפירה ודיפון כפי שמופיעות בסעיף 6.14 8. תנאי להיתר יהיה עמידה במגבלות בטיחות טיסה כפי שמפורט בסעיף 6.8	
6.10 זיקת הנאה	6.10
1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר	

6.10

זיקת הנאה

- מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
2. יותר מעבר תשתיות בתחום זיקת ההנאה.
3. תותר הצבת מכלי אשפה מוטמנים לטובת מתחמי המגורים בתחום זיקת ההנאה.
4. השטח המסומן כשטח ב"זיקת הנאה למעבר ברכב" יאפשר רמפת ירידה לחניה לטובת כל תתי המתחמים באותו מתחם, כולל מבני הציבור שבמתחם זה.
5. תותר זיקת הנאה בין מרתפי מתחמי המגורים במעברים ובמיסעות בכלל שטח החניון.
6. דרך השירות המסומנת כזיקת הנאה לרכב תהיה פנויה מבינוי ותאפשר גישה לרכב חירום/פינוי אשפה וכדומה לכל המגרשים שבצד המזרחי של המתחמים.

6.11

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. קווי ביוב בתחום רדיוסי מגן של מי שתייה יהיו עשויים מ-HDPE ויתוכננו על פי הנחיות משרד הבריאות להנחת קווים בתחום רדיוסי מגן.

6.12

איכות הסביבה

1. רעש
- 1.1 עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.
- 1.2 מערכות מכאניות
- לקראת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990
2. הריסת מבנים : לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות המקומית, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.
3. רעידות
- יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
3. שטחי התארגנות
- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) ומבנים קיימים או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות

6.12

איכות הסביבה

יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

4. אסבסט

כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

5. מרחק מתחנת הדלק

תותר בניה באזור תחנת הדלק במרחק שלא יקטן מ 20 מ' בין משאבות התחנה לגבול המגרש, ע"פ הוראות תמ"א/18 שינוי 4/1 סעיף 15.

טרם התחלת הבניה בתאי שטח 205, 209, 402, יבוצע דיגום של גזי קרקע בתאי השטח הללו ובמידה וימצאו חריגות בממצאי הדיגום יבוצע איטם מרתפים. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

6. אוורור מרתפים

בבקשה להיתר הבנייה יסומנו פתחי יציאות אווריר מהחניונים ומיקום המפוחים. יש לוודא כי פתחי האוורור של החניונים לא יופנו לכיוון השצ"פים / שב"צים, אלא אם ישמר מרחק של 2 מ' בין מפתחי האוורור לבין השטחים הציבוריים.

7. מניעת מטרדי אבק בזמן ההקמה:

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

7.1 מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה בקירוב).

7.2 משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

7.3 מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.

7.4 בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יסום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

7.5 בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

7.6 תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

6.13

ניהול מי נגר

1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיית נגר והשרטוטים

6.13

ניהול מי נגר

הנלווים המוצגים בנספח הניקוז, ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז וניהול הנגר במתחם.

2. המתחם פטור מהצורך בהחדרת מי נגר למי התהום באופן אינטנסיבי, משיקולים של מניעת חדירת זיהום לעומק הקרקע ומי התהום, בהתאם לסעיף 24.1.2 בתמ"א 4\34. עם זאת, חלה דרישה להשהיית מי נגר.

3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית ניהול נגר בתחום הבקשה על ידי הועדה המקומית.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי.

2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון פתרון לעודפי העפר.

6.15

חשמל

א.תחנות השנאה:

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש, ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.0 מ' - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך

6.16

הוראות בזמן בניה

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

הוראות בזמן בניה**6.16**

ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.

ה. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית