

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0839480

תוספת שימוש לדיור להשכרה במגרש 801 שכונת נופים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2021

לאשר את התוכנית

30/06/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שימוש אפשרי לדיור להשכרה לתקופה של 20 שנים לאחריהם תוסר המגבלה וניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי כיחידות למגורים. בחלופת השימוש להשכרה התכנית מציעה 95 יח"ד במקום 120 יח"ד לדיור מוגן המאושר בתכנית החלה במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש לדיור להשכרה במגרש 801 שכונת נופים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

420-0839480

מספר התכנית

2.495 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X 198725

קואורדינאטה Y 645050

1.5.2 תיאור מקום

מיקום התכנית הוא במרכז השכונה, בסמוך למפגש רחובות ראשיים - רח' יער בן שמן ורח' יער הזורע, מזרחית לשטח ציבורי פתוח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות : מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מודיעין-מכבים-רעות			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5957	מוסדר	חלק	65	

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
מד / 9 / 1	801

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מודיעין-מכבים-רעות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024		05/05/1999
מד/ 9 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/ 9 / 1	6698	1528		19/11/2013
מד/ מק/ 40	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מד/ מק/ 40.	6679	782		24/10/2013
420-0276402	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 420-0276402.	7410	1889		28/12/2016



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				אורי גרשון מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי גרשון מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	14/12/2020	אורי גרשון מילוסלבסקי	22: 02 03/03/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/01/2021	אורי גרשון מילוסלבסקי	15: 25 02/02/2022	נספח בינוי- חלופה ב' - דיור להשכרה	לא
בינוי	מנחה	1: 250		30/01/2022	אורי גרשון מילוסלבסקי	15: 33 02/02/2022	נספח בינוי- חלופה א' - דיור מוגן	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/02/2021	אולגה צ'רנובסקי	14: 53 03/02/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	13/03/2022	חיים כהנוביץ'	13: 55 13/03/2022	נספח נוף	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/11/2018	אורי גרשון מילוסלבסקי	14: 29 14/03/2021	זכויות מאושרות	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אביסרור משה ובניו	באר שבע	(1)	7	073-2555555		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית אביסרור, בן צבי 7, באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביסרור משה ובניו	באר שבע	(1)	7	073-2555555		

(1) כתובת: בית אביסרור, בן צבי 7, באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת בתחומה קרקעות בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	42	03-7316888		office@milosarc.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ'	19156	חיים כהנוביץ' אדריכל נוף	רמת גן	(1)	8	03-6132165		ziyona@cahanovi.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	(2)	26	077-3008498		olga.chernovskky@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ויקטור רוט	588	ויקטור רוט מודד מוסמך	חולון	אשתאול	3 א	03-5588141		victorroth@b ezeqint.net

(1) כתובת: רחוב דב פרידמן בית מס' 8.

(2) כתובת: רחוב שמחה הולצברג מס' 26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת אפשרות לשימוש במגרש לדיור להשכרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלופות שיוותרו ביעוד דיור מיוחד בתחום התוכנית הם: דיור מוגן או דיור להשכרה.
2. תוספת זכויות עבור דיור מוגן (חלופה א), קביעת מספר יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנים (חלופה ב).
3. שינוי הוראות בינוי.
4. תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת.
5. שינוי גובה מבנה.
6. תוספת קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דיוור מיוחד	801	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דיוור מיוחד	801	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

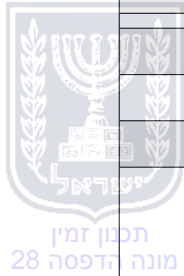
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד	2,495.23	100
סה"כ	2,495.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	2,495.23	100
סה"כ	2,495.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	דיור מוגן או דיור להשכרה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בניה לדיור באחת משתי חלופות (עם מתן היתר לשימוש מסוים, יבוטל השימוש השני): - חלופה א- ככל שיעשה שימוש עבור דיור מוגן ללא מחלקה סיעודית: - יותר שימוש בכל הקומות עבור דיור מוגן, משרדים, בריאות, ספורט, בית כנסת, מתקנים לפעילויות פנאי עבור הדיירים, מתקנים הנדסיים לצרכי תפעול המבנה בלבד ומבני ציבור. - יותר ממ"קים. - חלופה ב- ככל ויעשה שימוש לדיור להשכרה: יותר שימוש לדירות מגורים בכל הקומות - הדירות יושכרו למשך 20 שנים לפחות מיום אכלוס המבנה. בסיום התקופה השימוש בדירות יהיה שימוש למגורים רגילים ותוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את הדירות למגורים בשוק החופשי. - תמהיל יח"ד יהיה: - עד 30% יחידות בשטח כולל של עד 95 מ"ר 70% יחידות בשטח כולל ממוצע של 65 מ"ר. - יותר שימוש בממ"קים. - לכל יחידת דיור תותר בניית מחסן. - לכל יח"ד בשכונה תתוכנן מרפסת אחת לפחות, לרבות מרפסות גג וחצרות מרוצפות. - החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה בתחומי המגרש ובהתאם לשימוש המבוקש בהיתר הבנייה. - השטחים המשותפים המוצעים עבור רווחת הדיירים יקבעו כשטחים עיקריים. - למעט מחסנים שניתן למקם בקומת הקרקע, לא יותר ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע. - מרתפים: - יותר מרתף חניה בקומות. יותר מרתף בקו בנין 0. - מחסנים ליח"ד ימוקמו בקומת קרקע או מרתף. לכל יח"ד יוקצה שטח של עד 8 מ"ר עבור מחסן, המחסנים ימוקמו בקומת קרקע או מרתף.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה



4.1

דיור מיוחד

גובה הבניינים יהיה 7 קומות מעל לקומת הקרקע+ קומה טכנית, מכביש מס' 8 לא יחרוג ממפלס 243.80.

הוראות בינוי

ג

- א. לא יותרו קירות תומכים וגדרות לאורך הרחוב.
- ב. לא יותרו דירות גן לאורך החזית לרחוב
- ג. דודי חשמל יהיו רק בתוך הדירות.
- ד. כל החניות יהיו בחניונים תת קרקעיים.
- ה. תותקן מערכת הספקת מים חמים מרכזית משולב באופן אינטגרלי למבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
3	3	3	3	3	9 (2)	35	120	80	5000	0	2500	(1) 6500	2495	חלופה א- דיור מוגן	801		דיור מיוחד
												50	2495	חלופה א- דיור מוגן	801	תעסוקה	דיור מיוחד
3	3	3	3	3	9 (2)	35	95		(5) 7500		(4) 2940	6000	2495	חלופה ב- דיור להשכרה	801		דיור מיוחד

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. השימושים המותרים יהיו דיוור להשכרה או דיוור מיוחד וזאת לפי השימושים המופיעים בסעיף 4.1.

ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין השימושים, עם מתן היתר בניה לפי שימוש מסוים יבוטל השימוש השני.

ג. קווי בנין- כפי המופיע בטבלה 5, מרתפים- יותר מרתף בקו בנין 0.

ד. תותר העברת שטח עיקרי ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך סך השטחים בשימוש לדיוור מוגן 500 מ"ר עיקרי ישמשו עבור חללים משותפים בלבד.

(2) 7 קומות מעל לקומת הקרקע+ קומה טכנית, מכביש מס' 8. 8 קומות מעל קומת קרקע מכביש מס' 2. בכל מקרה, גובה המבנים לא יחרוג ממפלס +243.80.

(3) שטחי מרפסות מחושיבים לפי 12 מ"ר ליחידה, לא יותר שימוש למטרה אחרת.

(4) ככול ויוחלט על פתרון מיגון באמצעות ממקיים ניתן יהיה לנייד 760 מ"ר משטחי השירות לשטחים העיקריים.

(5) השטח כולל שימוש למחסנים בגודל של 8 מ"ר לכל יחידת דיוור. ניתן לנייד את שטחי המחסנים לקומת הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

כללי:

א. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובתיאום ואישור אדריכלית העיר כתנאי להיתר.

ב. יש לתכנן המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים. תתאפשר חריגה של עד 2% פחות מהשטחים המותרים. (במקרה זה אחוזי הבניה הנותרים יחולקו בין יח"ד במתחם במסגרת היתר בנייה).

1. מסתורי כביסה : החלל המשמש לתליית כביסה יתוכנן כחלק מסווה בבניין ולא כזיז בולט. תינתן עדיפות תכנונית להפנייתו לעורף או לחזית צדדית.

2. מרתפים :

א. מרתף יותר בגבולות המגרש ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.

3. מרפסות :

א. לכל יח"ד תחול חובה להתקנת מצללה ביציאה מחדר המגורים, ובהתאם לתקנות.

ב. רוחב מינימאלי של מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין יהיה 1.5 מ'.

4. דרוג: יש לדרג את המבנה בקומה העליונה לאורך כביש מס' 2 באורך שלא יפחת משליש חזית הבניין.

5. גגות :

א. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות.

ב. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו.

ג. לא יותרו גגות רעפים. יותרו קטעי גגות מקומרים.

6. קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין. הדודים ימוקמו בתחום יח"ד.

7. קווי בניין :

א. לפחות 70% מפני חזית הבניין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בניין אחיד לרחוב כולו.

לאור שיפועי הכבישים ייקבעו בהתאם משולשי הראייה הבטיחותיים.

ב. תותר בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם להוראות החוק.

8. צנרת פרטית : כל צנרת הבניין (כגון : צנרת ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.

6.2**איכות הסביבה**

1. מניעת מטרדי רעש בעת הבנייה :

בעת בנייה בסמיכות לאזורים מאוכלסים, יתחייבו מבקשי היתר לעמוד בתקנות למניעת מפגעים בעת הבניה.

6.2

איכות הסביבה

מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יעמדו בתקנות הרעש מכלי עבודה, יש להציב בתחומי כל תא שטח במקום שיאושר ע"י היחידה הסביבתית, כך שלא יהווה מטרד רעש לסביבתו.

2. פחי אשפה:

א. מתקני האשפה ימוקמו בהתאם למצוין על גבי תכנית בינוי ופיתוח.

ב. חדרי האשפה יבנו וימוקמו בתוך חדר אשפה מקורה שיתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה. כפי שיפורט בנספח הבינוי והפיתוח ועפ"י אוגדן אשפה של עיריית מודיעין.

ככל שיאושר פיר אשפה יש לפעול בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

ג. דלתות חדרי האשפה לא יפנו לרחוב.

ד. תכנון חדרי האשפה יאושר באגף שפ"ע.

3. עבודות עפר:

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.

ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס העיר ומשרד לאיכות הסביבה.

4. אנטנות: לא תותר הקמה של אנטנות סלולאריות בכל תחום התכנית.

6.3

חשמל

1. מיקום תחנות השנאה ייקבע על פי תכנית בינוי ופיתוח במגרש ותאושר ע"י חברת חשמל,

הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית העירונית.

2. על רשת חלוקת החשמל להיות תת קרקעית בלבד.

3. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק שהות קבוע, שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי

המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה יש לבצע דוח סיכונים בהתאם

להיתר סוג המתוכנן לבנייה.

6.4

ניהול מי נגר

1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע.

2. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה או באמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.

3. תנאי להוצאת היתרי בניה אישור הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.5

פיתוח סביבתי

הפיתוח בשטחים הפרטיים יעשה בהתאם להוראות הבאות:

מתקנים טכניים ישולבו בנישות בקירות הפיתוח. חזית המתקנים לא תפנה לחזית הרחוב.

ותתאפשר הגישה אליהם מהרחוב. הנישות יסגרו ע"י דלתות רפפה.

1. גובה קיר פיתוח לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני מפלס הרחוב הסמוך. המדידה תתבצע מהמפלס



6.5 פיתוח סביבתי הנמוך. 2. חובה לשלב נטיעת עצים בפיתוח המרחב שבין המבנים במגרש, ובתיאום עם תכנון החניון התת קרקעי, עומק בור השתילה לעצים לא יפחת מ- 1.2 מ'. 3. כל פרטי הפיתוח, גדרות, מעקות, שערים, פילרים, רמפות רחובות פנים וכו' יהיו תואמים להנחיות פרטי הפיתוח לשכונה ויאושרו בשלב היתר הבניה. 4. שביל כניסה ראשית להולכי רגל: שביל הכניסה ירוצף כהמשך וכדוגמת פרטי ריצוף המדרכה העירונית הצמודה ורוחבו יהיה בהתאם לתקני הנגישות המאושרים לעת מתן היתר בניה.	6.5
6.6 תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם, המבוסס על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית. 2. תוכנית הבינוי והפיתוח למתחם, תכלול: נספח שיוך חניה, העמדת בנינים, צורתם וגובהם וחומרי הגמר שלהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה ותשתית, בניי טרנספורמציה, חלוקה לגינות פרטיות, תכנית גינון ופיתוח לשטח המשותף בהתאם להוראות התכנית, וכדומה. התכנית תלווה בפרטי פיתוח-הכל לפי הוראות התכנית ודרישות הועדה המקומית. 3. תוכנית הפיתוח תכלול חתך רחוב מחייב, לאישור הועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר הינו אישור היחידה הסביבתית המקומית לעניין אוורור החניונים התת קרקעיים, מיקום המפוחים ופתחי הפליטה והערכת מפלסי רעש וזיהום האוויר בבניינים הגובלים. בכל מקרה פתחים אלו לא יופנו לשטחים ציבוריים. 5. תנאי למתן היתר הנו עמידה בהנחיות לתכנון הפרדת האשפה אצירתה ופינויה (כגון פיר אשפה וכו...), התקפות לעת מתן ההיתר. 6. עם מתן היתר בניה לפי שימוש מסוים (דירור להשכרה או דירור מוגן), יבוטל השימוש השני.	6.6
6.7 תשתיות 1. כל מערכות התשתית כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים, חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז, תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים / החצר. 2. הטמנת צוברי גז: אין להתיר הנחת צוברי גז ומיכלי דלק וסולר בשצ"פ, אלא בתחום המגרש ובכפוף להוראות הבטיחות.	6.7
6.8 הוראות פיתוח 1. גדרות: א. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בבינוי והפיתוח. ב. פילרים לחשמל, תקשורת, מדי מים ומיכלי אשפה ישולבו או יוסתרו בנישוח בקירות הפיתוח נישוח אלו לא יפנו לחזית הרחוב. 2. קירות תמך:	6.8



6.8	הוראות פיתוח
	א. גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך שלא בחזית רחוב לא יעלה על 3.0 מטר ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן על פי תקני הבטיחות התקפים לעת מתן היתר בניה. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מטר, יבנה קיר תמך נוסף בדגמים מגוונים. המרווח בין שני קירות התמך לא יקטן מ-1 מטר נטו בין הקירות. הקיר הנמוך יהיה תמיד כלפי המגרש התחתון. ב. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בבינוי והפיתוח. ג. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר. פתרון הניקוז יצוין בפרט הקיר שיוגש בהיתר הבניה.
6.9	סטיה ניכרת
	1. סטיה ניכרת: שינויים במספר יח"ד בקווי בניין קדמיים באזור המגורים יהיו סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו, כמשמעותה ע"פ סעיף 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2007.
6.10	תחזוקה
	הפרויקט ינוהל ע"י חברת ניהול



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	עד 10 שנים ממתן התוקף לתכנית.

