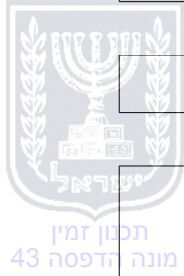


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0406082

תוכנית מתאר כוללנית למבשרת ציון



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית כוללנית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2018

לאשר את התוכנית

מ"ר עסק

09/01/2019



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוכנית מתאר כוללנית למבשרת ציון

מספר התכנית 152-0406082

1.2 שטח התכנית 6,505.597 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תוכנית כוללנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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

הראל	מרחב תכנון מקומי
214113	קואורדינאטה X
633974	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מבשרת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,30305-30306 ,30303 ,30301 ,30318-30320 ,30308-30309 ,30330-30331 ,30322-30324 ,30419-30420 ,30367-30368 ,30462 ,30450 ,30446-30448 ,30466-30480 ,30464 ,30537 ,30494-30498 30698-30699	מוסדר	כל הגוש		
30682	בהסדר	חלק		19
29954	מוסדר	חלק		2
29955	מוסדר	חלק		2, 4-6, 8-9, 12
29956	מוסדר	חלק		4, 6
30302	מוסדר	חלק		3, 7
30304	מוסדר	חלק	1, 3, 6-9, 11, 13, 15, 22-90	10
30307	מוסדר	חלק	12-34, 38-75, 77-79, 81-90	35-37, 76, 80
30310	מוסדר	חלק	3-6, 10-11, 28	2, 12
30313	מוסדר	חלק	4, 8, 11	2-3, 5-7
30315	מוסדר	חלק		27, 39, 41-42
30316	מוסדר	חלק	134-142, 160	143-144, 161
30317	מוסדר	חלק	1-2, 5, 7, 43, 46, 48, 50-64	27
30321	מוסדר	חלק	1, 3-6, 8-9, 11-12, 14, 16	7, 10, 13, 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30364	מוסדר	חלק	68	1-5, 66
30365	מוסדר	חלק	54	14-17
30366	מוסדר	חלק	1-75	76-78, 81-82
30369	מוסדר	חלק	1-2, 5-18, 36-43, 81-82	3-4, 19, 31-33, 35, 44-48, 62-64, 69, 78-79
30370	מוסדר	חלק	1-7, 10, 14, 19, 21-24	8-9, 11, 13, 15-16, 18, 20, 25-26, 35
30449	מוסדר	חלק	14-70	66
30463	מוסדר	חלק	1-8, 10-94, 96-107	9
30465	מוסדר	חלק	7, 12, 16, 21-91	2, 19
30486	מוסדר	חלק		117
30682	מוסדר	חלק	2, 5-8, 10, 47, 55, 60, 62-92	4, 9, 11-15, 17, 21
34491	מוסדר	חלק	12, 17, 19, 21-39	4, 6-7

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית.
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

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
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/ 30. הוראות תכנית תממ/ 1/ 30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 1/ 30

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 16	כפיפות		6238	4241	19/05/2011
תתל/ 24	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 24. הוראות תכנית תתל/ 24 תחולנה על תכנית זו.	5908	2052	29/01/2009
הל/ 250 / ד	ללא שינוי		5045	1094	07/01/2002
מי/ 250	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 250 ממשיכות לחול.	2499	6	28/12/1978
מי/ 250 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 250 / א. הוראות תכנית מי/ 250 / א תחולנה על תכנית זו.	0		



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנה לרמן		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הוראות התכנית	26/12/2018	עדנה לרמן	26/12/2018	82		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח ניקוז	28/11/2018	ירון גלר	28/11/2018		1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	דוח מסכם - עקרונות תכנון והנחיות	18/05/2017	עדנה לרמן	20/04/2017	211		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עיצוב עירוני	28/11/2018	עדנה לרמן	28/11/2018	1	1: 5000	מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח נופי סביבתי	28/11/2018	חצב יפה	28/11/2018	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה ותחבורה	12/12/2018	גדעון לרמן	12/12/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	28/11/2018	ירון גלר	28/11/2018	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח מתחמי תכנון	28/11/2018	עדנה לרמן	09/04/2018		1: 5000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח רקע תכנוני	28/11/2018	שירלי מלכי	28/11/2018	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	28/11/2018	שירלי מלכי	28/11/2018	1	1: 5000	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		amaliaa@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפו 216 בנין שערי העיר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדנה לרמן	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		office@lerma n.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	טלי וכסלר	121161	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	(1)	52	077-7522152		taliw@new- commons.co m
מתכנן	יועץ סביבתי	דני עמיר		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	בני עטרות	דרך הראשונים	24	077-4250477	072-2765687	dani@env- plannin.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גדעון לרמן		גל תכנון וניהול מערכות אורבניות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6914846	sec- gal@lerman. co.il
פרופ'	יועץ כלכלי	עזרא סדן		סדן לובנטל בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	155	03-6967974	03-6967978	sadan.lowent al@gmail.co m
פרוגרמות	יועץ	רות לובנטל		סדן לובנטל בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	155	03-6967974	03-6967978	sadan.lowent al@gmail.co m
שיתוף ציבור וחברה	יועץ	חגית אדיב גייניאו		יעדים בפיתוח	שואבה	(2)	55	02-5341507	02-5343054	zohargin@be zeqint.net
אינג'	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@017. net.il
מיחשוב	יועץ	אליאור בן לולו		טלדור מערכות מחשבים בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-9298212	03-9298261	Eliorbe@tald or.co.il
מודד	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולוגיות מיפוי	רמת גן	היצירה	28	03-7527304		mappingt@g mail.com

(1) כתובת: המסגר 52 תל אביב-יפו.

(2) כתובת: יפה נוף 55, שואבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

1. מתן מענה תכנוני כולל לישוב, בהיקף של כ - 40,000 תושבים לשנת יעד התוכנית 2040.
2. יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות ובין חלקי הישוב השונים.
3. חיזוק המאפיינים העירוניים של הישוב בדגש על יצירת צפיפות עירונית טובה, שיפור פתרונות תח"צ ויצירת שלד עירוני מרכזי המחבר את חלקי הישוב ומהווה מרחב עירוני וציבורי פעיל, מגוון ואינטנסיבי.
4. קביעת עקרונות תכנון עבור תוכניות מפורטות לשכונות חדשות ובנושא התחדשות עירונית במרקמים ותיקים.
5. חיזוק הישוב מבחינה כלכלית ע"י תוספת שטחי מסחר ותעסוקה.
6. מתן פתרונות לחוסר הקיים בישוב בשטחים צורכי ציבור.
7. מתן מענה לחוסר הקיים בישוב בשטחים פתוחים ופארקים עירוניים.
8. מתן פתרונות לבעיות תחבורה ותנועה ביישוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

מגורים

התוכנית מציעה יעד אוכלוסייה של 40,000 תושבים לשנת יעד התוכנית (2040). תוספת המגורים לישוב באה לידי ביטוי הן בשכונות חדשות והן בהתחדשות עירונית במרקמים הוותיקים של הישוב אשר עוברים כבר היום תהליכים מסוג זה.

התוכנית קובעת עקרונות תכנוניים לסוגי השכונות השונים בישוב: שכונות חדשות, שכונות שנסדו בשנות ה 80-90 (אשר אופיין אינו צפוי להשתנות באופן מהותי) ומרקמים ותיקים. עקרונות אלה יהוו קווים מנחים להכנת תוכניות מפורטות אשר יבואו בעקבות תוכנית המתאר. השידור המרכזית של הישוב? שדרות הראל החוצבים

שד' הראל-החוצבים עוברות לאורכו של הישוב כולו (צפון-דרום) ומהוות את עמוד השידור העירוני. כיום שונה מאוד חלקו הצפוני של הציר (המתפקד כרחוב עירוני) מחלקו הדרומי של הציר (המתפקד כעורק תנועה המעביר תנועה עוברת רבה). התוכנית רואה חשיבות גדולה בציר זה ובפוטנציאל הטמון בהפיכתו לרחוב עירוני פעיל בכל חלקיו, המשלב עירוב שימושים (מגורים, שימושי ציבור, תעסוקה, מסחר ועוד). לשם כך התוכנית מגדירה עקרונות לתכנון הציר ולשימושי הקרקע הגובלים בו.

בנוסף, תמכה התוכנית בתוספת חיבור תחבורתי נוסף בין חלקו הדרומי של הכביש למחלף עין חמד, בין היתר על מנת להפחית תנועה עוברת משד' החוצבים ולסייע להפיכתו לרחוב עירוני.

תעסוקה ומסחר

התוכנית כוללת תוספת ריאלית של כ ? 300,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (במצב קיים למועצה 40,000 מ"ר בלבד מסחר ותעסוקה). התוכנית מגדירה את המקומות בהם ניתן לפתח שימושי תעסוקה ואת ההיקף האפשרי. התוכנית רואה חשיבות רבה ביצירת חזיתות מסחריות לאורך הציר המרכזי של הישוב (שדרות הראל-החוצבים) ומגדירה את המקומות הנכונים לכך ואת ההיקף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

נוף ושטחים פתוחים

תכנית המתאר שמה דגש לשימור איכויות הנוף הסובב במבשרת והעצמת מערך השטחים הפתוחים ביישוב. עיקרי התכנון הנופי הינם:

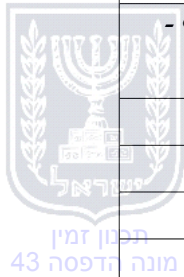
1. יצירת שלד ירוק עירוני המחבר את מערך הגנים הרחובות והשטחים הפתוחים ביישוב. מאפשר תנועה רציפה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופנים בין גנים, מגורים ומוסדות ציבור, ומהווה שלד ליער עירוני בר קיימא.
2. שדרוג מערך הגנים השכונתי ומתן מענה לכלל התושבים ולמגוון אוכלוסיות
3. קישור הישוב והפארקים לשטחים הטבעיים הסובבים בעזרת שביל סובב מבשרת
4. פארקים מרכזיים שיפנו למגוון משתמשים רחב בעיר ומחוצה לה
5. שימור והעצמת איכויות הנוף הטבעי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	726 - 723
דרך ו/או טיפול נופי	774 - 770, 625, 616
דרך מאושרת	801 - 818, 820, 834, 836 - 859, 861, 866, 868, 894, 896 - 899, 904, 908, 910 - 916, 914
דרך מוצעת	800
יער	695, 697 - 703, 705 - 708
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 322, 324, 366 - 370, 377, 385, 415
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	396
מגבלות בניה ופיתוח	760 - 764
מגורים	101 - 126, 161 - 163, 167 - 169, 219 - 221, 232, 285, 390, 615, 742
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
מגורים מסחר ותעסוקה	404, 421 - 424
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	412
מסחר ותיירות	375, 380, 416
מסחר ותעסוקה	401 - 403, 417
מסחר תעסוקה ותחבורה	395
מתקנים הנדסיים	750, 751
ספורט ונופש	690
פארק / גן ציבורי	614, 692, 693
קרקע חקלאית	736 - 741, 743, 746 - 749, 748
שטח ציבורי פתוח	600 - 609, 613, 617 - 624, 627, 681 - 683, 685, 688, 689, 694, 765, 915
שטחים פתוחים	730 - 734
שמורת טבע	715



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	301, 303, 314, 319, 321, 328, 337, 339, 358, 370, 385
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	גן לאומי	723
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	325, 377
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	פארק / גן ציבורי	692
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	801
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מסחר תעסוקה ותחבורה	395
בלוק מצפה/מצפור	גן לאומי	726
בלוק מצפה/מצפור	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	608, 613
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	613
גבול מתחם	גן לאומי	723 - 726
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	616, 625, 770 - 774
גבול מתחם	דרך מאושרת	801 - 818, 820 - 834, 836 - 848, 855 - 861, 863 - 868, 894 - 896, 899, 904, 905, 907, 910 - 914, 916
גבול מתחם	דרך מוצעת	800
גבול מתחם	יער	695, 697 - 703, 705 - 708
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	301 - 322, 324, 335 - 336, 366 - 370, 377, 385, 415
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	396
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	760 - 764
גבול מתחם	מגורים	101 - 126, 161 - 163, 167 - 169, 169 - 217, 227, 231, 390, 615, 742
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	404, 421 - 424
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	412
גבול מתחם	מסחר ותיירות	375, 380, 416
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	401 - 403, 417
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותחבורה	395
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	750, 751
גבול מתחם	ספורט ונופש	690
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	614, 692, 693
גבול מתחם	קרקע חקלאית	736 - 741, 743 - 746, 748, 749



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



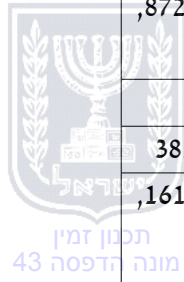
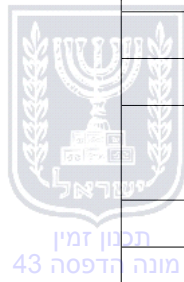
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	600 - 609, 613, 617 - 624, 627 - 630, 632, 634, 635, 637 - 681, 683 - 685, 688, 689, 694, 765, 915
גבול מתחם	שטחים פתוחים	730 - 734
גבול מתחם	שמורת טבע	715
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	810, 881, 894
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	648 - 648, 651, 685
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	724
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	616
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	818, 820 - 830, 832, 833, 836 - 844, 848 - 852, 854, 855, 857 - 859, 864 - 866, 868, 871, 872, 871, 872, 871, 868, 866 - - 908, 910
הנחיות מיוחדות	יער	695, 697, 698, 702
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	308 - 313, 315, 317 - 319, 326, 328 - 332, 334, 354, 370, 377, 385, 415
הנחיות מיוחדות	מגורים	116, 126 - 128, 130 - 141, 148 - 152, 154 - 156, 211, 218 - 221 225, 227 - 230, 232, 615
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	423, 424
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	416
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	744
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	609, 613, 619, 624 - 630, 634 - 636, 639
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	732
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	715
חזית מסחרית	דרך מאושרת	801 - 808, 814, 818, 820, 831, 841, 877
חזית מסחרית	דרך מוצעת	800
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	415
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	396
חזית מסחרית	מגורים	118, 120, 121, 156, 157, 163, 164
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	404, 421 - 424
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	412
חזית מסחרית	מסחר ותיירות	416
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	417
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	614
טיפול נופי	דרך ו/או טיפול נופי	774
טיפול נופי	דרך מאושרת	855
טיפול נופי	יער	702
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	325, 370

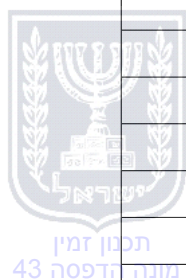
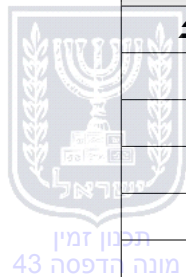
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
טיפול נופי	מגורים	231, 227
טיפול נופי	מסחר ותיירות	375
טיפול נופי	מסחר ותעסוקה	417
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	639, 630, 600
מנהרה/מעבר תחתי	גן לאומי	723
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	771, 770, 625
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	916, 912, 812, 811, 805
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	320
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים	157
שטח לתכנון מפורט	גן לאומי	723
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	801 - 807, 805 - 809, 817, 818, 820, 831, 832, 841, 845, 846, 848, 877, 911
שטח לתכנון מפורט	יער	702, 695
שטח לתכנון מפורט	מבנים ומוסדות ציבור	320, 321, 325, 338, 377, 415
שטח לתכנון מפורט	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	396
שטח לתכנון מפורט	מגורים	118, 148, 163, 169, 231
שטח לתכנון מפורט	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
שטח לתכנון מפורט	מגורים מסחר ותעסוקה	404, 423, 424
שטח לתכנון מפורט	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	412
שטח לתכנון מפורט	מסחר ותיירות	380
שטח לתכנון מפורט	מסחר ותעסוקה	417
שטח לתכנון מפורט	ספורט ונופש	690
שטח לתכנון מפורט	פארק / גן ציבורי	614
שטח לתכנון מפורט	שטח ציבורי פתוח	607, 609, 639
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	886, 897
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	197
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	660, 661
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	715
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	802, 803, 807, 808, 817, 820, 822, 831, 847, 850, 853, 855, 870 - 872, 874, 877, 904, 907
שיקום/התחדשות	יער	706
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	307, 308, 327, 328, 337, 370, 385
שיקום/התחדשות	מגורים	118, 120, 121, 126 - 130, 158, 161, 163 - 165, 167, 210 - 212, 215
שיקום/התחדשות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	225, 226, 230
שיקום/התחדשות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	162
שיקום/התחדשות	פארק / גן ציבורי	614
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	613, 636 - 638



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.61	737,285.68	גן לאומי
2.56	162,484.33	דרך ו/או טיפול נופי
11.91	756,144.63	דרך מאושרת
0.02	993.43	דרך מוצעת
19.03	1,208,459.21	יער
5.20	329,934.31	מבנים ומוסדות ציבור
0.09	5,697.88	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
0.31	19,953.86	מגבלות בניה ופיתוח
32.79	2,081,807.25	מגורים
1.18	74,738.37	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.30	82,820.65	מגורים מסחר ותעסוקה
0.04	2,800.67	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.66	41,653.76	מסחר ותיירות
0.77	48,631.63	מסחר ותעסוקה
0.21	13,504.45	מסחר תעסוקה ותחבורה
0.05	3,020.1	מתקנים הנדסיים
0.11	7,047.19	ספורט ונופש
1.07	68,249.56	פארק / גן ציבורי
0.58	36,536.39	קרקע חקלאית
5.68	360,615.69	שטח ציבורי פתוח
1.29	81,667.94	שטחים פתוחים
3.54	224,943.37	שמורת טבע
100	6,348,990.36	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

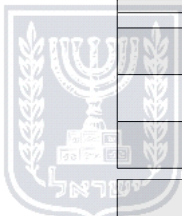
מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
שטחים פתוחים	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2
קרקע חקלאית	4.5
שימושים	4.5.1
הוראות	4.5.2
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
הוראות	4.6.2
ספורט ונופש	4.7
שימושים	4.7.1
הוראות	4.7.2
פארק / גן ציבורי	4.8
שימושים	4.8.1
הוראות	4.8.2
יער	4.9
שימושים	4.9.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

יער	4.9
הוראות	4.9.2
שמורת טבע	4.10
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
גן לאומי	4.11
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
דרך מאושרת	4.12
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
דרך מוצעת	4.13
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
דרך ו/או טיפול נופי	4.14
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2
מגבלות בניה ופיתוח	4.15
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.16
שימושים	4.16.1
הוראות	4.16.2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.17
שימושים	4.17.1
הוראות	4.17.2
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.18
שימושים	4.18.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

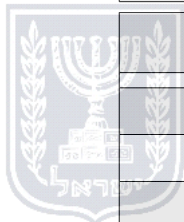


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

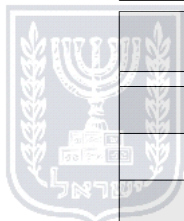


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.18
הוראות	4.18.2
מסחר ותעסוקה	4.19
שימושים	4.19.1
הוראות	4.19.2
מסחר ותיירות	4.20
שימושים	4.20.1
הוראות	4.20.2
מסחר תעסוקה ותחבורה	4.21
שימושים	4.21.1
הוראות	4.21.2
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.22
שימושים	4.22.1
הוראות	4.22.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכמ 2015-711

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0406082

שם תכנית: תכנית מתאר מקומית כוללנית מבשרת ציון

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

--	--

נובמבר 2018

עמוד 1 מתוך 81



דברי הסבר לתכנית

מבשרת ציון היא רשות מקומית בעלת אופי עירוני-פרברי הממוקמת בפרוודורי ירושלים, 9 ק"מ מערבית לירושלים, משני צידיו של כביש מס' 1 אשר הלכה למעשה מחלק את הישוב לשני חלקים; צפוני ודרומי. מבנה המועצה הנוכחי נוצר מאיחוד שני ישובים בשנת 1964, מעוז ציון ומבשרת ירושלים, למסגרת מוניציפלית אחת שקיבלה את השם "מבשרת ציון". היישוב משתרע על פני 6.4 אלף דונם, אוכלוסייתו מונה כ 24.5 אלף תושבים, וצפיפות יח"ד לדונם ממוצעת עומדת על 6.5.

כיום נהנית מבשרת ציון משיעור גבוה של אוכלוסייה ממעמד כלכלי-חברתי גבוה (הדירוג הסוציו אקונומי של הישוב עומד על 8 מתוך 10) ומקהילה מעורבת ובעלת מודעות; רווחת דיור גבוהה במרבית חלקי היישוב; מיקום מרכזי על התפר בין ירושלים ותל אביב המאפשר נגישות גבוהה לערים הגדולות; מיקום בלב אזור עשיר במשאבי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים ערכיים; מערכת חינוך איכותית ועל יסודית אינטגרטיבית.

לצד מאפיינים אלו מתמודד היישוב עם שונות חברתית-כלכלית בין קבוצות אוכלוסייה; גירעון תקציבי עמוק; מיעוט שטחי תעסוקה ומסחר; מערך תחבורה המבוסס על ציר ראשי אחד המוביל לעומסי תנועה גבוהים בעיקר בשעות השיא; תלות גבוהה ברכב הפרטי; קישוריות נמוכה לשטחים הפתוחים העוטפים את היישוב; רמת פיתוח ותחזוקה נמוכה של המרחב הציבורי לרבות גנים, רחובות, שבילים וכיכרות; מוסדות ציבור וחינוך וותיקים; העדר מרכז עירוני ומחסור בחללי פנאי ותרבות, מחסור במענה הולם לאוכלוסיות צעירות ובני המקום.

תכנית המתאר התקפה לישוב נערכה בשלהי שנות השבעים ומאז אושרו בה בעיקר תכניות מקומיות-נקודתיות. העדר תוכנית מתאר מעודכנת יצר מחסור בפתרונות לתוספת מגורים ולמגמת הגירה שלילית מהישוב.

סקירת המצב הקיים העלתה תמונה של יישוב מרכזי (במיקומו), אולם שולי עדיין במעמדו האזורי. יחד עם זאת, מבשרת ציון עוברת בעשור האחרון שינויים פנימיים חברתיים וכלכליים וניתן להבחין במגמות של חיזוק והעצמת הישוב המקבלים ביטוי במגוון פרויקטים חדשים בשלבי תכנון שונים, חלקם עוסקים בתוספת יח"ד וחלקם בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר. במקביל, היישוב חשוף ללחצים והזדמנויות חיצוניים כגון שינויים במערך התנועה הארצי, תכניות לפיתוח שכונות חדשות בישוב והקמה של אזורי מגורים חדשים בסמוך לו. תוכניות תשתית לאומית כגון תת"ל 16, העוסק בשדרוג כביש מס' 1, ותת"ל 2 העוסק בהוספת כביש מס' 16 (חיבור בין דרום ירושלים לכביש מס' 1 באזור מוצא), כוללות שינוי משמעותי במערך הכניסות והיציאות של הישוב ומייצרות אתגר לישוב אשר מתמודד כבר היום עם עומסי תנועה.

התוכנית לוותה בתהליך שיתוף ציבור אשר כלל קבוצות מיקוד, מפגשי שיתוף ציבור ומפגשים עם פרנסי העיר. כל אלה תרמו לגיבוש חזון הישוב והמטרות והיעדים.

התוכנית מסמנת תוספת חיבור תחבורתי בין חלקו הדרומי של ציר הראל החוצבים למחלף עין חמד, על מנת להפחית משמעותית תנועה עוברת משד' החוצבים ולתרום להפיכתו לרחוב עירוני ולתמוך בפתרונות תנועתיים לשכונות המגורים והתעסוקה המתוכננים בחלקו הדרומי.

תנועה ותחבורה

התכנית מתווה שלד תנועתי הכולל היררכית דרכים, שבילי אופניים והליכה ברגל, מערך כניסות ליישוב, מתחמים ממותני תנועה ותשתיות תחבורה ציבורית:

1. ליישוב כניסה מרכזית במחלף הראל. כמו כן התכנית מגדירה תוואי כללי לכביש ממחלף עין חמד לכיוון כיכר אבן סיד וכניסה ליישוב במחלף מוצא לפי חלופה שתיבחר על ידי נתיבי ישראל. ליישוב יציאה נוספת דרך היישוב מוצא.
2. התכנית מציעה חיבורי צפון-דרום במקביל לציר הראל החוצבים באזור מחלף הראל. חיבורים אלו ייבדקו בתכנית מפורטת אשר תקבע את נחיצותם והתוואי שלהם.
3. הגדרת שלושה מרקמים ותיקים (מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת ירושלים) כמתחמים ממותני תנועה. במסגרת תהליכי ההתחדשות העירונית במרקמים אלה מומלץ ליישם עקרונות מיתון תנועה.
4. מתן דגשים מנחים לפיתוח תשתיות לתנועה לא מוטורית.

תעסוקה ומסחר

התוכנית כוללת תוספת של כ- 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר. התוכנית מגדירה את פריסת האזורים בהם ניתן לפתח שימושי תעסוקה, ואת האופי וההיקף האפשרי. התוכנית רואה חשיבות רבה ומדגישה את חובת יצירת חזיתות מסחריות לאורך הציר המרכזי של היישוב (שדרות הראל-החוצבים) ומגדירה את פריסת השטחים, חתך המבנים בקומת הקרקע המשתלבת במפלס הרחוב ואת ההיקף.

נוף, סביבה ושטחים פתוחים

תכנית המתאר שמה דגש על שימור איכויות הנוף הסובב במבשרת, הגברת החיבוריות והנגישות לשטחים אלה, העצמת אפשרויות הפיתוח והשימוש במערך השטחים הפתוחים ביישוב. עיקרי התכנון הנופי הינם:

1. יצירת שלד ירוק עירוני המחבר את מערך הגנים הרחובות והשטחים הפתוחים ביישוב. מאפשר תנועה רציפה ונוחה להולכי רגל ורוכבי אופניים בין גנים, מגורים ומוסדות ציבור, ומהווה שלד עירוני בר קיימא.
2. שדרוג מערך הגנים השכונתי ומתן מענה לכלל התושבים ולמגוון אוכלוסיות.
3. קישור היישוב והפארקים לשטחים הטבעיים הסובבים בעזרת שביל סובב מבשרת.
4. יצירה של פארקים מרכזיים ושדרוג הקיימים כך שיפנו למגוון משתמשים רחב בעיר ומחוצה לה:
 - פארק הראל - פארק עירוני ושער לשטחים הפתוחים מצפון
 - הקסטל - פארק לב מבשרת המשמש את תושבי העיר ואתר לאומי
5. שימור והעצמת איכויות הנוף הטבעי הסובב את מבשרת על ידי מניעת פגיעה מפיתוח, הגדרת אזורי טבע עירוני לניהול, הדגשת מבטים לנוף, קישור השטחים הפתוחים ליישוב וכד'.
6. הטמעת מערך תשתיות ירוקות לניהול נגר עילי ומיתון אקלימי כחלק מחתך הרחוב.
7. שיקום נופי של אזורים פגועים בדרום העיר כדוגמת המגרסה ואזור המלאכה.

הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים, שצ"פים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות המפורטות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות)	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ- 2,140 דונם	כ- 11,900 יח"ד	כ- 5,500 יח"ד	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד' הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית.
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים, תיירות	כ- 150 דונם	כ- 205,000 מ"ר	כ- 60,000 מ"ר	שטחי תעסוקה ומסחר מאושרים ונוספים במסגרת תכנית המתאר. תיירות- שטחי התיירות מתייחסים לשטחים מאושרים בהיקף של כ- 23,000 מ"ר שמכילים את כל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות, כפרי נופש, חדרי אירוח (צימרים), קמפינג.

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים



1. זיהוי וסיווג תכנית



תוכנית מתאר כוללנית מבשרת ציון

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התכנית

כ – 6,500

דונם

1.2 שטח התכנית

שלב

1.3 מהדורות

תאריך עדכון

המהדורה

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית ירושלים

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את

התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים, למעט במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ולמתקני תשתית מקומיים.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

הראל, מטה יהודה, ירושלים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים



214081

קואורדינטה X

634015

קואורדינטה Y

מבשרת ציון, ירושלים, מטה יהודה

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות

בתכנית

כל תחום הרשות

התייחסות לתחום

1.5.3 תחום מוניציפלי

הרשות/מרחב התכנון



נובמבר 2018

עמוד 7 מתוך 81



ל.ר.

**1.5.4 שכונה/אזור בתחום
הישוב****1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ירושלים, מטה יהודה

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

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	ילקוט	תאריך
תמ"א 35	כפיפות				
תמ"א 22	כפיפות				
תמ"א 34	כפיפות				
תמ"א 3/ב/34	כפיפות				
תמ"א 4/ב/34	כפיפות				
תמ"א 3	כפיפות				
תמ"א 8	כפיפות				
תמ"א 38	כפיפות				
תמ"מ 30/1	כפיפות				
מי/250	כפיפות				
תת"ל 16	כפיפות				
תת"ל 24	כפיפות				
הל/מח/250ד	כפיפות				
מי/250א	כפיפות				

1.6.1 תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה").

1.6.2 בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.3 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.



נובמבר 2018

עמוד 8 מתוך 81

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עדנה לרמן			80		מחייב	הוראות התכנית
		עדנה לרמן		1		1: 5,000	מחייב	תשריטת התכנית
		עדנה לרמן		1		1: 5000	מחייב	נספח 1: מתחמי תכנון
		עדנה לרמן		1		1: 5,000	מנחה	נספח 2: עיצוב עירוני
		גדעון לרמן		1		1: 5,000	מנחה	נספח 3: תנועה ותחבורה
		טלי וכסלר		1		1: 5,000	מנחה	נספח 4: נופי-סביבתי משולב
		ירון גלר		1		1: 5,000	מנחה	נספח 5: ביוב ומים
		ירון גלר		1		1: 5000	מנחה	נספח 6: ניקוז
		טלדור		1		1: 5,000	מסמך רקע	נספח 7: רקע תכנוני קיים
		טלדור		1		1: 50,000	מסמך רקע	נספח 8: תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית
		צוות התכנית			214		מנחה	נספח 9: דו"ח מסכם – עקרונות תכנון, הנחיות ופרוגרמה

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון

1.8 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
התחדשות מרקמית	כוללים את השכונות הוותיקות – מעוז ציון א', מעוז ציון ב' ומבשרת ירושלים. התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, הריסה ובינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
מתחמים להתחדשות עירונית	מתחמים המסומנים בתשריט ובנספח עיצוב עירוני ומיועדים לפינוי-בינוי או עיבוי-בינוי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצויינת באות ומספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
בנייה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת או תכנית מתאר מקומית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישאה של פרק 3.
שטחי בנייה מירבי	השטח המקורה הכולל המותר לבנייה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.

<p>כיכרות; רחובות; מדרכות ומשטחים לתנועה ושהייה של הולכי רגל; שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים; שטחים ציבוריים פתוחים; שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש; שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי; גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים שאינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.</p>	<p>חניון ציבורי</p>
<p>אתר בעל ערכי טבע, תופעות טבע ייחודיות המחייבות שימור ו/או אתר המשולב ברקמה העירונית של הישוב, בתחום הפיתוח של הישוב ו/או בשוליו, המקיים מערכת אקולוגית אותה ניתן לשמר/לשקם לטובת תושבי העיר</p>	<p>אתר טבע עירוני</p>
<p>שטח מופר בהיבטים שונים – בין אם שטח פתוח מופר ואז נדרש שיקום נופי, ובין אם שטח שהתבצעה ומתבצעת בו פעילות אשר גורמת למפגעים סביבתיים ואז נדרש שיקום סביבתי. בשטחים אלו תתבצע פעולת שיקום נופי וסביבתי אשר יעצימו את שירותי המערכת הטבעית במ.</p>	<p>אתר לשיקום נופי וסביבתי</p>
<p>שטח פתוח העובר בין שטחים המיועדים לבינוי או לפיתוח, שמטרתו לשמור על מעבר בלתי מופרע לכוונו של המרחב האקולוגי, על מנת למנוע פגיעה במעבר של מינים או לקטוע את רצף השטחים הפתוחים באופן בלתי הפיך.</p>	<p>חיץ אקולוגי</p>
<p>מסדרון, מבנה או מתקן הצוי מעל או מתחת לדרכים, למסלות ברזל או למערכות תשתית אחרות, החוצות שטחים פתוחים רצופים שמטרתו לאפשר תנועה של בעלי חיים ותפוצה של צמחים לתורך שימור המגוון הביולוגי.</p>	<p>מעבר אקולוגי</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים אשר לאורכו עצים רבים ותשתיות ירוקות.</p>	<p>ציר ירוק / טיילת נופית</p>
<p>גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.</p>	<p>בנייה ירוקה</p>
<p>שם כולל לרשת מרכיבים המתמודדים עם אתגרים אורבניים ואקלימיים באמצעות פתרונות עיצוביים למערכות טבעיות. גישה זו כוללת פתרונות לניהול נגר עילי, זיהומי קרקעות, הפחתת אי חום עירוני, חיסכון וייצור אנרגיה, הפחתת זיהום אוויר, שיפור שירותי מערכת ועוד'. דוגמאות לתשתיות ירוקות סהרונים ורצועות שתילה להשהיית נגר בצד כבישים וסינון מזהמים מרחפים, מקבצי צמחייה ועצים היוצרים רצף ושלד עירוני צמחי, בתי גידול הנדסיים לעצי רחוב, קירות וגגות ירוקים וכד'</p>	<p>תשתיות ירוקות</p>
<p>קומה בגובה של עד 6 מ' ולא פחות 4 מ' ברוטו ולפי ההוראות בתקנון זה</p>	<p>קומה מסחרית</p>
<p>גודלה לא יעלה על 75 מ"ר מירבי או בהתאם להנחיות התקפות באותה עת.</p>	<p>דירה קטנה</p>
<p>יחידות דיור למגורים שנקבעו לגביהן הוראות מיוחדות לעניין השכרה במחיר מופחת או הוראות שייקבעו בחקיקה ובכפוף לכל תנאי שיוגדר בחקיקה.</p>	<p>דיור בהישג יד</p>
<p>יחידה המהווה חלק מדירת מגורים, עם כניסה נפרדת, או הבנויה בסמוך לדירת המגורים, המיועדת לשמש לאירוח לפרקי זמן קצובים והתואמת את תקני משרד התיירות.</p>	<p>יחידת אירוח</p>
<p>אתר בו קיימות מכולות שונות לאיסוף הניתנת למחזור והשבה, מכולות למתכת, פלסטיק, נייר, פסולת אלקטרונית וכדומה.</p>	<p>מרכז מיחזור</p>
<p>מתקנים תשתית ששטחם לא עולה על 20 מ"ר, כולל חדרי טרפו זעירים.</p>	<p>מתקנים הנדסיים זעירים</p>

<p>מרכז תחבורה משולב. מתקן למעבר נוסעים אל התחבורה הציבורית וממנה, מקרב אמצעי התחבורה הבאים: רכבת בינעירונית / רכבת פרברית, רק"ל / רכבת תחתית, אוטובוסים בקווי שירות סדירים, מוניות, רכב פרטי, רכב דו-גלגלי ממונע ובלתי ממונע. נספח התחבורה מסמן את המתח"מ ע"י מקבץ סימבולים: תחנת רכבת קלה, דיפו מתע"ן, מסוף תח"צ וחניון.</p>	<p>מתח"מ</p>
<p>מתקן תחבורה ציבורית שבו פועלים קווי שירות שונים ומתקיימת בו חניה תפעולית של רכבי תח"צ ופעילות נוסעים, לרבות מעבר נוסעים בין קווי אוטובוס ובין סוגי שירות שונים או מעבר בין הליכה ברגל ואופניים, מוניות, רכב פרטי ורכב דו-גלגלי לקווי אוטובוס.</p>	<p>מסוף תח"צ</p>
<p>מערכת תנועה עתירת נוסעים. מערכת זו יכולה להיות מבוססת ציר רכבת קלה, מונורייל (Monorail) או תשתית בלעדית לתנועת אוטובוסים מהירים (BRT).</p>	<p>מתע"ן</p>
<p>קטע דרך/מסילה העובר בתחום שטח שיועד בתכנית לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף או בתחום אזור המוגדר בתכנית זו כאזור בעל רגישות נופית, ואשר יש לגביה הוראות ייחודיות בתכנית זו.</p>	<p>דרך/מסילה נופית</p>
<p>הוועדה המוסמכת על פי חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>הוועדה</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית

- חיזוק המאפיינים העירוניים של הישוב בדגש על יצירת צפיפות עירונית טובה, שיפור פתרונות תח"צ ויצירת שלד עירוני מרכזי המחבר את חלקי הישוב ומהווה מרחב עירוני וציבורי פעיל, מגוון ואינטנסיבי.
- מתן מענה תכנוני כולל לישוב, בהיקף של כ - 42,000 תושבים לשנת יעד התוכנית 2040 ותוספת של כ - 5,500 יח"ד.
- יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות ובין חלקי הישוב השונים.
- יצירת מרכז עירוני לינארי לאורך שדרות הראל החוצבים המאפשר פיתוח סביבה עירונית ומרחב ציבורי אטרקטיבי.
- הכוונת הפיתוח העתידי בהתאם לחזון הישוב וקביעת נפחי הבנייה לישוב לשנת היעד.
- הכוונת הפיתוח החדש בישוב בהתאם לדמות עתיד באמצעות קביעת עקרונות תכנון לתוכניות מפורטות לשכונת חדשות.
- מתן אפשרות להתחדשות ולרענון האינטר המבני הקיים והמרחב הציבורי באמצעות קביעת עקרונות פיתוח להתחדשות עירונית במרקמים ותיקים.
- תמיכה בחוסן הכלכלי של הישוב וחיזוקו מבחינה כלכלית ע"י תוספת של כ - 60,000 שטחי מסחר ותעסוקה.

- פריסת מערך מוסדות חינוך, תרבות, חברה ושרותי ציבור בהתאם להתפתחותו החזויה של הישוב ומתן פתרונות מיטביים לחוסר הקיים והעתיד בישוב בשטחים לצורכי ציבור.
- פיתוח הישוב תוך הדגשת הקשר לסביבה הנופית היחודית ומתן מענה לחוסר הקיים בישוב לשטחים פתוחים ופארקים עירוניים.
- מתן פתרונות לבעיות תחבורה ותנועה ביישוב.
- מתן מענה לפיתוח הנדרש לתשתיות הנדסיות בהתאם לצרכי הישוב העתידיים.

3. ייעודי קרקע ושימושים

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם, לרבות, דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור לבעלי צרכים מיוחדים וכדומה.
שימושים משניים	<p>(1) שטחים ציבוריים פתוחים, גני משחקים, פינות ישיבה כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים.</p> <p>(2) מבנים ומוסדות ציבור חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה.</p> <p>(3) מסחר שכונתי בחזית ובמפלס הרחוב ושטחי משרד המתאימים באופיים לאזור מגורים (כגון קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא ייצרו מטרדים או מפגעים סביבתיים ולשימוש בעל הנכס ו/או הדיירים בפועל במקרקעין.</p> <p>(4) חדרי אירוח (צימרים).</p> <p>(5) דרך וחניה.</p>

3.2	מסחר ותעסוקה
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	<p>(1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים.</p> <p>(2) תעסוקה כולל: משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר, תעשייה ומלאכה זעירה, אשר אינם מייצרים מטרדים או מפגעים סביבתיים.</p>
שימושים משניים	<p>(1) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם, כולל מתקני ספורט וכד'.</p> <p>(2) דיור מיוחד – דירות סטודיו, דיור להשכרה, דיור מוגן.</p>

3	מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה.
4	שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות אירועים.
5	אחסנה ומסחר הנלווים לתעסוקה.
6	מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.
7	דרך וחניה בהתאם לסעיף 5.3
8	מסוף תח"צ.

3.3 מסחר ותיירות

3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים. 2) אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם, כולל מתקני ספורט וכד'. 2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה. 3) שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות אירועים. 4) שירותי תיירות כגון סוכנות נסיעות. 5) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים. 6) דרך וחניה בהתאם לסעיף 5.3

3.4 מסחר, תעסוקה ותיירות

3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים. 2) תעסוקה כולל: משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה זעירה, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מייצרים מטרדים או מפגעים סביבתיים. 3) אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם, כולל מתקני ספורט וכד'. 2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה. 3) שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות אירועים. 4) שירותי תיירות כגון סוכנות נסיעות.



5) אחסנה ומסחר הנלווים לתעסוקה.	
6) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.	
7) דרך וחניה בהתאם לסעיף 5.3	



3.5 מגורים, מסחר ותעסוקה	
3.5.1 שימושים	
שימושים עיקריים	<p>1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים.</p> <p>2) תעסוקה כולל: משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה זעירה, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטריד סביבתי או זיהום.</p> <p>3) מגורים לסוגיהם, לרבות, דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים, דיור בהישג יד, דיור להשכרה, דיור ציבורי, דיור לבעלי צרכים מיוחדים וכדומה.</p>
שימושים משניים	<p>1) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם, כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים.</p> <p>2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה.</p> <p>3) שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות אירועים.</p> <p>4) אחסנה ומסחר הנלווים לתעסוקה.</p> <p>5) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>6) דרכים, חניה וכל שימוש תחבורתי אחר לרבות מסוף תח"צ.</p> <p>7) חניה בהתאם לסעיף 5.3</p>



3.6 מסחר, תעסוקה ותחבורה	
3.6.1 שימושים	
שימושים עיקריים	<p>1) מסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, שירותים פיננסיים.</p> <p>2) תעסוקה כולל: משרדים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, תעשייה ומלאכה זעירה, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מייצרים מפגעים או מטרידים סביבתיים.</p> <p>3) תחנות אוטובוסים ומוניות, מסופי אוטובוסים, חניונים ציבוריים לכלי רכב, מבנים למנהל ציבורי, לחירום והצלחה.</p>





שימושים משניים	
	1) שטחי ציבור פתוחים לסוגיהם, כולל מתקני ספורט המתאימים באופיים לאזורי מגורים.
	2) מבנים ומוסדות ציבור לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, קהילה ורווחה, שירותים מוניציפאליים, שירותי חירום וכדומה.
	3) שימושי בידור, בילוי ופנאי, כולל אולמות אירועים.
	4) מלונאות ושירותי תיירות.
	5) אחסנה ומסחר הנלווים לתעסוקה.
	6) מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.
	7) חניון חנה וסע.
	8) חדרי מנוחה לנהגי אוטובוס, נוחיות וכל מבנה אחר שמשמש מסוף תחבורה.
	9) מסוף תח"צ.
	10) דרך וחניה.



3.7	מבנים ומוסדות ציבור
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, תרבות, חברה, דת, ספורט, מוסדות רווחה ובריאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה, שירותי ביטחון וחירום, וכל שימוש אחד המוגדר בחוק כשימוש ציבורי.
שימושים משניים	1) שטחים ציבוריים פתוחים. 2) גני משחקים, פינות ישיבה ומגרשי ספורט. 3) שירותים סחירים נלווים לשירות הציבור במבני הציבור לצורכי קפיטריות ומזנונים בלבד. 4) ניתן יהיה לכלול שימושים סחירים שאינם לצרכי ציבור שירותים בהיקף שלא יעלה על 20% משטחי הבניה במגרש, אשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש, וזאת בנוסף לשטחי הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. 5) מרכזי מחזור. 6) מתקנים הנדסיים. 7) דרך וחניה.



3.8	שטח ציבורי פתוח

שימושים	3.8.1
שימושים עיקריים	צירים ירוקים, כיכרות עירוניות, גנים ציבוריים ומוקדים עירוניים פתוחים, שטחי גינון ונטיעות, חורשות, אתרי טבע עירוני, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, שטחי הצללה ושטחים לשהיית נגר עילי.
שימושים משניים	(1) מבני שירות לצרכי תחזוקה ושירותים ציבוריים הכרחיים. (2) מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד. (3) חניה ציבורית בהיקף מוגבל.

שימושים	3.9
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
שימושים משניים	3.9.1
שימושים עיקריים	כמפורט בסעיפים 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.8 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.
שימושים משניים	כמפורט בסעיפים 3.7 (מבנים ומוסדות ציבור) ו-3.8 (שטח ציבורי פתוח) לעיל.
הוראות	התפלגות השטח בין שטחים פתוחים למוסדות ציבור יקבע בתכניות מפורטות ובהתאם לצרכים כלל עירוניים ומתחמיים, באישור מוסד התכנון הרלוונטי. בשטחים אלו יעשה שימוש משולב בין השטח הציבורי הפתוח ושטחי המוסד הציבורי כך שכל שטחי הקרקע הלא מבונים יהיו פתוחים לציבור באופן חופשי וללא גדרות.

שימושים	3.10
שימושים עיקריים	3.10.1
שימושים עיקריים	(1) שטחים פתוחים טבעיים, שטחים ציבוריים פתוחים, יער וחורשות, עיבוד חקלאי-בהתאם לתכניות תקפות, גינון קהילתי. (2) בשטח זה תתאפשר פעילות פארק לקהל הרחב לצרכי נופש פעיל, בילוי והדרכה, פעילויות שטח ותרבות בחיק הטבע, פעילויות ניווט וכיוב'. (3) ניתן לבנות סככות צל משטחי דשא, מתקני משחק, גנים נושאים, אזורי ישיבה, שולחנות פיקניק, גשרוני הלכי רגל, מסלולי אופנים והולכי רגל, ספורט אתגרי וכיוב'. (4) תתאפשר פעילות הדרושה עבור שיקום נופי של מדרונות רכס חלילים (5) בשטח זה תתאפשר הקמת טיילת אינטנסיבית לרבות: סככות צל, משטחי דשא, אזורי ישיבה, שולחנות פיקניק, גשרוני הולכי רגל, מסלולי אופנים והולכי רגל כיוב'.

<p>שבילים ודרכי עפר, מתקני משחק וספורט, אלמנטים להצללה ופעילות נופש תוך רגישות לערכים הנופיים. חניה</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>(1) גינון ונטיעות בתחום שטח הפיתוח יהיו מסוג התואם את אופי הצומח הטבעי בשטח ובהתאמה לנספח נופי מנחה</p> <p>(2) תכנית מפורטת הגובלת בשטחים פתוחים תלווה בתוכנית נופית אשר תפרט את האמצעים לשימור החזות כלפי השטחים הפתוחים ולשילוב חזותי של הבינוי בשטח הפתוח הסמוך לרבות הנחיות למניעת השפעות הדדיות שליליות שיתייחסו, בין היתר לנושאים האלה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • אזורי חיץ הנדרשים למניעת שריפות • מניעת השפעות שוליים על ערכי טבע (תאורה, רעש וכו') ומניעת פגיעה בזמן ביצוע עבודות הפיתוח. 	<p>הוראות</p>

<p>פארק</p>	<p>3.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.11.1</p>
<p>אזור נופש ושהיה בשטחים פתוחים, הכולל נטיעות, שטח לגינון ולעיבוד חקלאי, גינון, מתקני משחק פתוחים, ספורט בשטחים פתוחים ולא מגודרים, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ואתרים הכוללים ערכי טבע להגנה.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>(1) מתקני ספורט ומשחק פתוחים לא מגודרים.</p> <p>(2) שירותים לשימוש באי הפארק, כולל מזנון, בית קפה והסעדה בהיקף מוגבל.</p> <p>(3) מתקנים הכרחיים לתחזוקת הפארק.</p> <p>(4) דרכי גישה לרכב חרום או תפעול חיוני בלבד.</p> <p>(5) מתקני תשתית הנדסית תת קרקעית שהוכחה נחיצותם.</p> <p>(6) חניון.</p> <p>(7) מסוף תח"צ.</p> <p>(8) דרך וחנייה.</p>	<p>שימושים משניים</p>

<p>ספורט ונופש</p>	<p>3.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.12.1</p>
<p>שטחי ספורט נופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכה סגורה, חדרי טיפולים, מרפאות, חדרי חוגים ופעילויות שונות, משרדים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>



שימושים משניים	מסחר, שטחי המסחר יהיו עבור בתי קפה, מסעדות, מספרות, חנויות לספורט, בתי מרקחת, חנויות מזון, בריאות, שירותים, מרפאות ושימושים המתאימים לשמש כמסחר נלווה למרכז ספורט ונופש, דרך וחנייה.
הוראות	בהתאם לתכנית מאושרת.



3.13	יער
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.
הוראות	<ol style="list-style-type: none"> כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. בתחום יערות שלא מסומנים בתמ"א 22 יקבע סוג היער ומאפייניו על פי התכנית המפורטת החלה במקום זיקות הנאה לטובת רכב שירות הנדסי, כניסות נקודתיות למגרשי מגורים
3.14	שמורת טבע
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/8
הוראות	<ol style="list-style-type: none"> שטח שישמר כטבעו ללא בניה, בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה ועל פי התכניות התקפות החלות במקום. בתחום שמורות טבע שלא מסומנות בתמ"א 8 יקבע סוג שמורת הטבע ומאפייניו על פי התכנית המפורטת החלה במקום.



3.15	גן לאומי
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/8
הוראות	בהתאם להוראות תמ"א 8 על עדכונה והתכניות התקפות החלות במקום.



3.16	דרך קיימת / מוצעת
3.16.1	שימושים

<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1) שבילי הליכה, שבילי אופניים, חניה ציבורית עילית ותת קרקעית לכלי רכב, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעקות, מפרדות ורשת תאורה. 2) תשתיות תת קרקעיות, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, מעברי מים, ריהוט רחוב (לרבות חניות אופניים), סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל, ומעבר קווי חשמל עיליים, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>1) הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה ושל כל גוף אחר המוכר על פי חוק לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו הוטתה, נחסמה או בוטלה. 2) תכנון דרכים ייעשה ככל הניתן תוך מתן האפשרות לשילוב תשתיות לתח"צ [תחנות] ולשילוב עם אופניים [מתקני עגינה] ומדרכות רחבות. 3) תכנית מפורטת הכוללת דרך תכלול הוראות המבטיחות את ביצוען בחומרים איכותיים ושילוב עצים בוגרים במדרכות ותלווה בנספח פיתוח וטיפול נופי.</p>	<p>דרכים מקומיות</p>
<p>כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62 א (ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>דרכים ארציות</p>
<p>תכנית זו מאפשרת הוספת מסילת רכבת קלה בתחומי זכות הדרך. תכנון עתידי של מסילת רכבת קלה יהיה חייב להתחשב במרקם האורבני בו הוא מתכונן ולהשפעות הסביבתיות והנופיות של מסילה זו.</p>	<p>קווי מתע"ן</p>

<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>3.17</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.17.1</p>
<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1. קווי תשתית 2. חניה 3. מסוף תח"צ 4. תשתיות ירוקות 5. מדרכות, טיילות נוף ומסלולי הולכי רגל 6. שבילי אופניים</p>	<p>שימושים משניים</p>



מגבלות בנייה ופיתוח	3.18
שימושים	3.18.1
לפי תת"ל 16 ותת"ל 24	שימושים עיקריים
לפי תת"ל 16 ותת"ל 24	שימושים משניים
מתקנים הנדסיים	3.19
שימושים	3.19.1
קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.	שימושים עיקריים
כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית.	שימושים משניים



4. הוראות להכנת תכניות מפורטות



הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות ליעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות; הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בו בדגש על נגישות ורציפות, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה; עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'; התייחסות לקו המגע של המתחם עם שטחים פתוחים תוך יצירת מערך קשרים בין שטחים פתוחים בתוך ומחוץ ליישוב.</p> <p>(3) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(4) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p>	4.1.1



- 5) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, רשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, בסמכות הועדה המוסמכת הדנה בתכנית.
- 6) סה"כ שטחי הבנייה בתכנית זו מחושבים בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שלא תיפגענה זכויות המוקנות בתכניות תקפות.
- 7) כל תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תקבע תמהיל מגוון של צפיפות מגורים ותמהיל מגוון של גודל יח"ד לרבות דיור בהישג יד בכפוף לתקנות התקפות באותה עת.
- 8) תכנית מפורטת הכוללת 100 יח"ד ומעלה תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים בדבר מלאי יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית וסביבתה המתאימות לאוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים, אנשים בעלי מוגבלויות ולרבות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין.
- 9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו ובכפוף לתמ"א 4/ב/34 תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו. במגרשים מעל 600 מ' יש לחייב נסיגה של 3 מ' של כל קומות המרתף מקו המגרש הפונה אל הרחוב והבטחת עומק גנני נאות לצורך נטיעות עצים בתחום המגרש, זאת למעט במיקומים בהם תכנית הבינוי מציעה קו בניין 0 מ'.
- 10) כל החניות הפרטיות יתוכננו בתחום המגרש הפרטי למעט חניית אורחים.
- 11) כל פיתוח נוסף במתחם מבונה יעשה בדגש על הנושאים הבאים:
- א. פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי בדגש על: מימוש זכות דרך סטטוטורית לצורך הרחבת מדרכות, פינוי מכשולים מהמדרכות, נטיעת עצים רבים ככל האפשר במקצבים קבועים.
- ב. קביעת כללים מחייבים לפיתוח ועיצוב – נטיעות עצים בחזית הבנינים הקדמית בתחום המגרש תוך שמירה על נפח בית גידול שורשים מיטבי לעצים בינוניים לפי הנחיות הועדה המחוזית בעומק של 1.5 מ'; הגדרות קווי בניין; חומרי בנייה; עיצוב גדרות; רוחב כניסות לחניות; ריהוט רחוב וכו'.
- ג. תוספת שטחי ציבור לפי צרכי תוספת האוכלוסיה או ארגון מחודש של מערך שטחי הציבור הקיימים באופן שיענה על צרכי תוספת האוכלוסיה.
- ד. שדרוג שטחים פתוחים ציבוריים קיימים ויצירת חיבורים אל מערך השטחים הפתוחים הסובבים את המתחם, הן במתחמים גובלים והן בשטחים הסובבים את הישוב, והנגשתם לאוכלוסיית המתחם.
- ה. בחינת הצורך בשדרוג מערכות התשתית העירוניות: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, רשת הדרכים, מערך תחנות התחבורה הציבורית, תשתיות ירוקות, יער עירוני וכו'.
- 12) מערכות דרכים:

- א. כל תכנית מפורטת תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו ונספח התחבורה המצורף אליה.
- ב. תינתן העדפה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולתחבורה ציבורית.
- ג. חתכי הרחובות יתוכנו לפי "המדריך לתכנון רחובות בערים" של משרד התחבורה ויכללו מדרכות רחבות ומוצללות, שילוב שבילי אופניים, נטיעות ואזורי מיתון תנועה.
- ד. תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו והנגשתו, בדגש על חיבוריות וקישוריות.
- ה. מתחמים המוגדרים כמתחמים ממותני תנועה יתוכנו מחדש עם מימוש התכניות בהן בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מתחמים ממותני תנועה משנת 2002. תכנית מפורטת הכוללת בניה מעל 10,000 מ"ר או הריסה מעל 1,000 מ"ר פסולת, תכלול הוראות מחייבות למחזור פסולת הבניה שתוצר. יותר שימוש במערכי גריסה ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקנים הסביבתיים באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 13) בסמכות מוסד התכנון המוסמך לאשר תכניות מתאר מקומיות לאורך ציר הראל החוצבים, אשר יציעו תוספת בניה ועירוב שימושים מעבר להיקף הבינוי והשימושים המוצעים בתכנית זו, וכי הדבר לא יחשב כסתירה לתכנית. כל תכנית תיבחן ותידון לגופה. מוסד תכנון לא יחליט על הפקדת תכנית כאמור לאחר שבחן את חתך הרחוב וחזית אורך ושוכנע כי הבינוי המוצע תואם את מטרות התכנית וכי התכנית משתלבת עם התכנון המאושר. מוסד תכנון הן בתכנית כאמור יבטיח כי היא תכלול תמהיל מעורב של שימושי קרקע, מסחר התומך ברחוב ותוספת של תעסוקה, שטחי ציבור ועוד, וכי היא תואמת לעקרונות התכנון המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית.
- 14) היתר להריסה באתר בו קיימים חומרים המכילים אסבסט יכלול את הדרישות המתחייבות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 15) תכנית מפורטת הכוללת מינימום 200 יח"ד או בכפוף להנחיית מהנדס הועדה, תוכן בהתאם להוראות תכנית זו ונספחיה ותכלול את המסמכים הבאים:
- א. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 1:500 המציג את השתלבות הבניין / בנינים במרקם הבנוי ברדיוס של 250 מטר לפחות מהמגרשים המתוכננים, וכולל חתכים, חזיתות, פרטי בנייה אופייניים, השתלבות הבינוי והפיתוח במגרשי הבינוי בפיתוח הרחוב, פיתוח והבטחת נטיעות עצים במרחב הציבורי ובמגרשי הבינוי, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית וכל פרט אחר שיידרש ע"י מוסד התכנון.
- ב. מלאי יח"ד בהישג יד בתחום התוכנית בהתאם להגדרתן בעת אישור התוכנית.
- ג. נספח פרוגרמתי- פרוגרמה למבני ציבור הכוללת בין היתר בדיקה פרוגרמטית לגבי צורכי התוכנית, המענה בתוכנית והיחס למענה העירוני. יוכל להורות מוסד תכנון כי על התוכנית להתחשב בעת הכנתה, בחוסרים פרוגרמטיים ואחרים במתחמים סובבים וביכולתה להקל על חוסרים אלה (לדוגמא: ניתן יהיה לשלב

בתוכנית מסוג זה חניות נוספות בחניונים חדשים בתת הקרקע לשימוש מתחמים סובבים, ניתן יהיה להוסיף בתוכנית חניונים נוספים לצורך איגום חניות, ניתן יהיה לשלב תוספת של שטחי ציבור, מעבר לכמות הנדרשת למתחם עצמו לטובת צורכי מתחמים סובבים וכו').

ד. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה 1:1000 או מפורט יותר שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרש המתוכנן, נפחי תנועה ופתרונות חניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שיידרש ע"י מוסד התכנון.

ה. נספח נופי המבטיח את קיומה של מערכת השטחים הפתוחים במתחם התכנון וחיבורה למערך השכונתי והעירוני והכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל ועונים על הצרכים הנובעים מהתכנית.

ו. חוות דעת סביבתית לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ביחס למניעה ולצמצום של מפגעים ומטרדים סביבתיים לשימושי קרקע רגישים, לשלבים והתניות הנדרשים למימושה בד בבד עם צמצום הסיכונים ומניעת המטרדים הקיימים, לטיפול בקרקעות מזהמות ולטיפול בשפכים ובפסולת.

ז. מסמכים נוספים כפי שיידרש ע"י מוסדות התכנון.

שטחי ציבור

4.1.2

(1) הפקעות לצורכי ציבור - "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין".

(2) בתשריט התכנית מסומנים שטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. כל השטחים המיועדים בתוכניות מאושרות לצרכי ומבני ציבור נשארים בתוקף גם אם לא סומנו בתשריט. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בהתאם לנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

(4) בשטחים המיועדים למוסדות ציבור המוסמנים בתשריט זה ובתכניות מאושרות, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית, למעט מתחם מרכז הקליטה וכיכר המדע, בתנאים הבאים:

ב. מימוש הבנייה במגרש ייעשה בצורה המנצלת את הקרקע באופן יעיל ומאפשרת מיצוי פוטנציאל הבניה במגרש בעתיד.

ג. תותר הקמת מוסדות ציבור שונים במבנה אחד.

ד. מגרשי הספורט ומתקני מוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, תוך מזעור מטרדים למגורים שכנים.

ה. תכנית פיתוח תדאג לשילוב מבנה הציבור בסביבתו ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות.

ו. בתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לייעודו של המבנה.

ז. תתאפשר במקרים שהוכחה נחיצותם, חניה בתת הקרקע בשטח למבני ציבור אשר תשמש כגיבוי למגורים סמוכים במסגרת הסדרי כופר חניה או הסדרים אחרים ובכפוף לאישור יועץ התנועה לועדה בעניין עמידה בנושא עמידה במאזן חניה נדרש.

13) במקרים עליהם חלות "הנחיות מיוחדות", בשטחים המסומנים "מבנים ומוסדות ציבור" או "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך", ניתן יהיה להקים, מכוח תוכנית זו, מתקנים הנדסיים זעירים, עיליים או תת קרקעיים, כחלק ממבנה קיים, בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ובלבד שלא יפגעו במימוש התכלית הראשית של המגרש, לא יחרגו מקווי הבניין המאושרים ויבנו לפי התקנים הרלוונטים בעת הוצאת היתר הבנייה.

14) תיבחן האפשרות למתן תוספת של עד 20% משטחי הבניה למטרות מסחר במגרשים של צרכי ציבור ובתנאי שייבנו בהינף אחד עם מבני הציבור או לאחריהם, משמע תוספת השימושים במסגרת השטח יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש.

בכל מקרה כלל השימושים הנלווים והמסחריים יחדיו במגרש לא יעלה על 20%.

השימושים שיתווספו לא ייחשבו כשינוי יעוד.

4.1.3 התחדשות מרקמית - המסומנים "הנחיות מיוחדות" (כהגדרתה בתכנית זו):

1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן "הנחיות מיוחדות" בתשריט ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.






2) הוראות התכנית יכללו בין היתר:

א. קביעת שלביות למימוש שטחי הציבור וביכללם זכות הדרך המאושרת, יצירת מדרכות רחבות יותר ע"י פינוי חריגות בניה במקומות הנדרשים

ב. הוראות לפיתוח נופי בחזית המגרש כך שתתאפשר רצועת קרקע ללא בינוי בתת הקרקע המאפשרת נטיעת עצים גדולים.

ג. התכנית תציע פתרונות חניה באופן שיפגע בצורה מינימלית בחזית לרחוב.

ד. במבני המגורים עליהם חלות "הנחיות מיוחדות" ניתן יהיה לקיים עסקים זעירים שהוכח שאינם משפיעים על הסביבה ואינם יוצרים מטרדים, בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר למבנה ובכפוף להיתר בנייה.

    	<p>ה. קביעת הוראות בינוי, בין היתר הגדרת קווי בניין וקביעת כללים מחייבים לפיתוח ולעיבוד - חומרי בנייה, גובה מבנים, עיצוב גדרות, כניסות לחניות, שילוט, תאורה, תשתיות ומתקנים נדרשים.</p> <p>ו. הרחבת זכות הדרך / מימושה ויצירת מדרכות רחבות יותר ע"י הפקעות והריסות פלישות לזכות הדרך במקומות נדרשים.</p> <p>ז. תכנון מערך רחובות ממותני תנועה המאפשרים גם רכיבה בטוחה על אופניים במיסעה.</p> <p>ח. תכנון והבטחת שצ"פים שכונתיים נוספים / הנגשת הקיימים ע"י השמשת השטחים המיועדים / יצירת צירים ירוקים המחברים את אזורי המגורים אל המרחב הירוק הסובב, אל מוסדות החינוך והציבור ואל ציר הראל החוצבים.</p> <p>ט. ניצול מיטבי וייעול ניצול שטחים המיועדים לצרכי ציבור, הבטחת תוספת שטחי ציבור בהתאם לקיבולת הריאלית של המתחם בהתאם לדרישות הפרוגרמה היישובית.</p> <p>י. יצירת חיבורים נוחים למערך שטחים הפתוחים הסובבים ושביל סובב ישוב.</p> <p>יא. שדרוג המערכות העירוניות - חשמל, מים, ביוב, ניקוז.</p>	
	<p>מתחמים להתחדשות עירונית (המסומנים בתשריט בסימון קווי "שיקום / התחדשות"):</p> <p>1) נפחי הבנייה שמצויינים בהוראות תוכנית זו במתחמים להתחדשות הינם בגדר הערכה בלבד, מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>2) תחום מדויק למתחם המיועד לפינוי-בינוי המסומן "שיקום/התחדשות" יקבע במסגרת תוכנית מפורטת.</p> <p>3) ניתן יהיה לקדם תוכנית רק לחלק ממתחם. גבול התכנית ייקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה.</p> <p>4) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותננה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן</p> <p>5) רשאי מוסד תכנון לקבוע מתחמים נוספים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שסומנו בתכנית זו, ובדגש על ציר הראל-החוצבים, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל.</p> <p>6) כל תכנית מפורטת למתחם שלם או חלקו תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. על מתחמים אלו חלו הוראות סעיף 4.1.1</p> <p>ב. בתוכנית מפורטת, קביעת גובה הבינוי החדש תתחשב בנצפות הבינויים, השפעתם על הבינוי הסובב הקיים, שמירת קווי מבט של מבנים סובבים אל הנוף ובהשפעת הבינוי החדש על חתך הרחוב.</p>	4.1.4



- ג. בתכנון קו המגע בין המתחם לרחובות הסובבים יש לשים דגש על פיתוח מרחב הרחוב והמרחב הציבורי:
- מימוש הרחבת זכות הדרך
 - תוספת מרחב ציבורי לזכות הדרך
 - חידוש המרחב הציבורי
 - תוספת עצים למדרכות
 - פינוי מתקני תשתית ומכשולים מהמדרכות.
- ד. פיתוח נופי בחזית המגרש כך שתתאפשר רצועת קרקע ללא בינוי בתת הקרקע ונטיעת עצים
- ה. החניה במתחמים אלה תתוכנן ככל הניתן בתת הקרקע, בתיאום עם מהנדס הוועדה.
- ו. תקן החניה יקבע לפי תקן החניה הקיים ביום הוצאת ההיתר.
- ז. ועדת התכנון רשאית לדרוש הקצאת שטחי ציבור נוספים הדרושים לישוב מעבר לצורכי המתחם, אך לא פחות מהקבוע בתדריך הארצי התקף באות העת.
- ח. המתחמים הגובלים בשד' הראל – החוצבים יתוכנן לפי ההוראות סעיף 5.2.
- ט. במתחמים בהם יוחלט על מנגנון של עיבוי (ולא פינוי בינוי) יותנה הדבר בחידוש החזיתות של המבנים הקיימים והמרחבים הציבוריים.
- י. במתחמים בהם ימומש פתרון של עיבוי בינוי, יש ליצור פתרון חניה לפי התקן הקיים, ניתן במגרשים סמוכים.
- יא. פתרון החניה לא יבוא על חשבון שטחים פתוחים או ציבוריים הדרושים למתחם וניתן יהיה לתכנן חניה עודפת.
- יב. במתחמים הבנויים בטופוגרפיה משופעת הגובלת ברחוב קידמי ואחורי יעשה נסיון לתכנון חזית שאינה אטומה גם אל הרחוב האחורי על מנת למנוע דפנות אטומות אל הרחוב. החזית תכלול פתחים, כניסה להולכי רגל וגובה הגדרות/קירות תמך יוגבל ל עד 1.20 מ'.
- יג. בתכניות מפורטות שיכללו ציפוף עירוני משמעותי מעל 50 יח"ד, ידרשו בחינות נוספות ככל שיתבקשו על ידי מהנדס הוועדה.

עירוב שימושים:

4.1.5

- (1) המבנים הכוללים עירוב שימושים הכוללים בין השאר מסחר, יחויבו בהפנית חזית פעילה אל הרחוב, כולל מסחר והסעדה בקומת הקרקע. הכניסות למשרדים יופרדו מהכניסות למגורים. יותר שימוש מסחרי בקומת מרתף ראשונה בהתאם לחוות דעת הוועדה.
- (2) יותר שילוב של שימושים למוסדות חינוך, תרבות וחברה קטנים כגון, גני ילדים, מעונות ומועדונים בקומות הראשונות של המבנים ובתנאי שתובטח כניסה נפרדת לשימוש

- הציבורי כולל הגדרה של שטחי חוץ בהתאם לנדרש לפי תקני משרד החינוך, ומתקנים הנדסיים המיועדים לשימוש הציבורי, בהתאם להנחיות ולתקנים מחייבים.
- (3) תכניות מפורטות אשר יוגשו לוועדה המחוזית לאחר אישורה של תכנית זו ויציעו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף העולה על המוצע בתכנית זו, ובלבד שמדובר בתכנית החלה במגרשים הגובלים בשדרת הראל-החוצבים, לא יסתרו תכנית כוללנית זו.
- (4) ניתן להתיר שימוש למערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, בתחום מגרש ובתת הקרקע ביעוד שאינו תשתיות, בתנאי שלא יפגעו ביעוד העיקרי ולא יופנו לחזית הרחוב ושינקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית.
- (5) תכנית מפורטת שבה כלולים שימושים של תעסוקה ומסחר לצד אזורי מגורים, תקבע מגבלות על סוג השימושים המותרים ועל פעולתם לרבות הנחיות לבדיקות סביבתיות בשלב היתר הבנייה, ניטור, מגבלות תפעול ובנייה.
- (6) בתכנית מפורטת יקבע כי היתר בנייה לשימושים שעלולים לגרום למטרדים סביבתיים באזורי מגורים, ילווה במסמך סביבתי, שיקבע אמצעים למניעת מפגעים לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.
- (7) הועדה הרלוונטית תחליט על הפקדתה של תכנית מפורטת שעיקר השטחים בה לתעסוקה ו/או מסחר ויש בה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה ו/או מסחר, רק לאחר שהוצגו בפניה נתונים, בין השאר, בנושאים הבאים:
- א. הבטחת מניעת מטרדים של אזור התעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
 - ב. מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות מבקרים ויוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.
 - ג. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הצמוד כולל ריהוט רחוב, תאורה, שילוט ופרסום והוראות להבטחת נטיעת עצים גדולים במרחב הציבורי ובשטח פרטי פתוח.
 - ד. קביעת הנחיות בדבר זיקות הנאה לטובת הציבור לשימוש כמעברים ובשטחים פתוחים פרטיים.
- (8) תכנית מפורטת לאזורים בהם חל עירוב שימושים תוכן בהתאם להוראות תכנית זו ותכלול:
- א. הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות. פיתוח השטח יעשה, במידת האפשר, באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל בין מגרשים שונים.
 - ב. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הצמוד כולל ריהוט רחוב, תאורה, שילוט ופרסום והוראות להבטחת נטיעת עצים גדולים במרחב הציבורי ובשטח פרטי פתוח.
 - ג. תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה ו/או מסחר ו/או שימושים ציבוריים עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.



4.1.6	שטחים ציבוריים פתוחים:
	<p>(1) בשל קנה המידה של התשריטים לא סומנו כל השטחים המיועדים כשטח ציבורי פתוח, כפי שנקבעו בתכניות תקפות. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני או לתדריך הארצי להקצאת שטחים לצרכי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור. מובהר כי תכנית זו אינה משנה את ייעודם של השטחים הציבוריים הקיימים והעתידים על אף המסומן במסמכי התכנית. הוראות אלו חלות גם עליהם.</p> <p>(2) לא יותר בינוי בתת-הקרקע כולל חניון ציבורי, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי קיים הכרח בכך. וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. לא נמצאו חלופות ראויות אחרות, כגון מתחת למבנים, דרכים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים יותרו בתנאי שתוכח חיוניותם במקום זה והיותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם כולל דרכי גישה ותפעול ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ באופן שלא יפגע ברציפות ובאיכות השצ"פ. יש להימנע ככל הניתן מגידור למתקנים אלה.</p> <p>ג. בשטחים שגודלם עד 5.0 דונם לא תותר הקמת חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ד. בשטחים מעל 5.0 דונם תותר הקמת חניונים תת קרקעיים בכפוף להכנת תוכנית שטח הבינוי בתת הקרקע לא יעלה על שליש משטח השצ"פ.</p> <p>ה. יש להבטיח מעל לבינוי בתת הקרקע בית גידול המתאים לגידול עצים וצמחייה (בעומק אדמה מינימאלי של כ-2.0 מ').</p> <p>ו. תימנע פגיעה בעצים בוגרים.</p> <p>ז. הבינוי יהיה קודם כל וככל האפשר, מתחת לשטחים מרוצפים.</p> <p>ח. מפלס פני הקרקע יתאים למפלס בשאר השצ"פ ולמפלס הדרכים והכניסות אליו, ולא יכלול מדרגות.</p> <p>ט. דרכי הגישה אל השימוש התת-קרקעי יתבצעו משולי השצ"פ ולא יפגעו במעברו הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>י. למרות האמור לעיל, בשטחים המיועדים לכיכר ציבורית מרוצפת, תוכל הוועדה להתיר בניה בתת הקרקע לחניה בכפוף לשמירה על הוראות הסעיפים שלעיל [כולל נטיעת עצים בוגרים].</p> <p>(1) תכנית מפורטת לשצ"פ תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>א. הנגשה וחיבור למערכת שבילי הולכי הרגל ושבילי האופניים, וכן הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>ב. הצללה, בעיקר באמצעות עצים.</p>

ז. בניית קירות תמך בחזית שטחים פתוחים: הקירות יתוכננו באופן שיצמצמו את שטח הפגיעה בבתי גידוך טבעיים, וימנעו כניסה של כלי רכב, חדירה של בעלי חיים מבויתים לשטח הפתוח, ויצירת משעולי הליכה אקראיים. קירות תמך ייבנו לפני עבודות הפיתוח במגרשים, כדי למנוע זליגה לשטחים הפתוחים. אין לבנות מסלעות או ליצר דרדרות מיוצבות.

ח. טיילת בגבול התכנית תשולב ככל הניתן בדרכי שירות קיימות ומתוכננות. התויית הטיילת תעשה בהתאמה מירבית לטופוגרפיה ולרגישויות האקולוגיות של השטחים הפתוחים הסמוכים.

ט. שימושים עתירי תאורה, כמו: מגרשי ספורט, ימוקמו הרחק ככל האפשר מקצה דופן שטחים פתוחים ובצמידות דופן ליעודי קרקע בנויים.

י. יש להשאיר רצועה של שטחים פתוחים בין השטח המיועד לבניוי לבין גבול התכנית עם השטחים הפתוחים לוויסות השםעות שוליים של שטחים מפותחים על שטחים פתוחים.

4.1.9 שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים

תכנית מפורטת שבתחומה מעבר הולכי רגל כמסומן בנספח הנופי סביבתי תתייחס בתכנון הציר לנושאים הבאים:

- 1) הציר יאפשר מעבר חופשי לציבור
- 2) על המעבר להיות מונגש להולכי רגל, נוח להתמצאות מואר כראוי, מוצל ומשרה תחושת ביטחון תנועת הולכי רגל בכל שעות היממה
- 3) יכלול נטיעת עצים, גינון וריהוט רחוב
- 4) שבילי אופניים יתוכננו בהתאם להוראות מדריך "תכנון רחובות בערים".
- 5) שבילי אופניים יסללו באופן רציף ככל האפשר
- 6) רוחב מינימאלי לשביל אופניים דו סטרי יהיה 2.5 מ'.
- 7) לאורך השבילים יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לניהול נגר עילי כדוגמת אדניות השהייה לנגר (rain gardens). מרחק שתילת עצים בשדרה לאורך הרחוב לא יגדל מ 10 מ'. לאורך הציר יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לבתי גידול מיטביים בעבור שורשי עצים עם עומק בית שורשים של 1.5 מ' לפחות, ונפחי שתילה של 10 מ"ק לעץ בוגר.

4.1.10 הוראות לסימונים קויים ולפוליגונים שאינם יעודי קרקע:

- 1) הנחיות מיוחדות – כמפורט בסעיף 4.1.3.
 - 2) שיקום / התחדשות – כמפורט בסעיף 4.1.4.
 - 3) שטח לתכנון מפורט – בתשריט התוכנית אותרו מספר מוקדים עירוניים לתכנון מפורט. מוקדים אלה ממוקמים על ציר הראל-החוצבים וטמון בהם פוטנציאל להיות נדבך חשוב בחיזוק השדרה העירונית, לתמוך בחזון הישוב לחיבור בין שני חלקי הישוב ולעידוד מאפיינים עירוניים.
- לאור חשיבות מוקדים אלה יש לקדם להם תוכניות מפורטות אשר יסייעו במיצוי הפוטנציאל הטמון בהם. בתוכניות אלה יש לשלב את עקרונות תוכנית המתאר לתוכניות



מפורטות ולתכנון הגובל בשד' הראל-החוצבים כפי שפורטו בסעיפים 5.2 ובנספח העיצוב העירוני. המוקדים שאותרו הם:

א. כיכר "חלילים"

ב. מפגש הרחובות הראל / היסמין

ג. מפגש שד' הראל / רח' שבע אחיות

ד. כיכר "המדע"

ה. כיכר "המעוזים"

ו. כיכר "אבן וסיד"

4) שטח עתיקות / היסטורי לשימור - תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

5) לעת מתן היתר במבני הציבור אשר נבנו ביישוב בשנות ה 50 וה 60 של המאה ה 20 ע"י המוסדות המתיישבים (כגון בית הספר של מעוז ציון), ייבחן האתר וערכיו ההיסטוריים וייבחן הצורך בהכנת תיק תיעוד מקדים להגדרת ערכי השימור במקום, ובמידה והממצאים יורו על כך - יסומן לשימור.

6) טיפול נופי

7) חזית מסחרית - כמפורט בסעיף 5.2.

8) חניון רכב כבד (המופיע בנספח התנועה) - מימוש החניון יעשה במסגרת תכנית מפורטת וניתן יהיה לשקול מיקום חלופי בתכנון המבוקש.

דיוק בסימונים:

1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.







4.2	הוראות למתחמים
------------	-----------------------

4.2.1	מתחם 1
	שכונות ז', ח', יג', מתחם "הגולף" (רכס חלילים)

4.2.1.1	תיאור המתחם
----------------	--------------------

	<p>גבולות המתחם – מצפון וממזרח פארק עמק הארזים, מדרום שמורת נחל חלילים, ממזרח שכונה ה'. המתחם מוקף בשטחים פתוחים איכותיים ומוגנים. מתחם זה כולל:</p> <p>1. שכונות "רכס חלילים" (הכוללת את שכונות ז', ח', יג'),</p> <p>2. "מתחם הגולף" (שטח פתוח בגודל של כ- 40 דונם).</p> <p>תפקוד עירוני – השכונה האחרונה שהוקמה במבשרת ציון. אינה עתידה לעבור תהליכי התחדשות או ציפוף. בשכונה גני ילדים ושני מרכזים מסחריים. קיים שטח המיועד לבית ספר יסודי ברח' ענבר (אך חלות עליו מגבלות הנובעות מהימצאות עתיקות).</p> <p>אופי הבינוי - לאורך שד' החושן (בטבעת הפנימית) מבנים בני 5-6 קומות. בטבעת החיצונית, מבנים בני 3-4 קומות.</p>
--	--

4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם
----------------	-----------------------------

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	250	1,300	מתחם הגולף – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת



מתחם הגולף – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת	3,920	1,015	נפש	סה"כ אוכלוסיה צפויה
מתחם הגולף – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת	178,466		מ"ר	שטח בניה כולל (לכלל היעודים)
מתחם הגולף – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת	178,466	48,720	מ"ר	מגורים
מתחם הגולף – היקף שטחי מסחר סופי יקבע בתכנית מפורטת			מ"ר	מסחר
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				מבנים ומוסדות ציבור
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				שטח ציבורי פתוח
לפי תוכנית מאושרת הל/במ/110 + קומה נוספת מתחם הגולף – עד 8 קומות, גובה סופי יקבע בתכנית המפורטת			מס' קומות	גובה בנייה מרבי
הוראות ספציפיות למתחם				
הוראות לרכס חלילים:				
<ul style="list-style-type: none"> • ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. • על מתחם זה חלות הוראות 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. • בשד' החושן תותר הקמת מבנים מסחרים בקני"מ מצומצם לשימושים שאינם מהווים מטרד לשימושים הסובבים כגון: קיוסק, בית קפה, ובתנאי שגודל המבנה לא יעלה על 100 מ"ר. 				

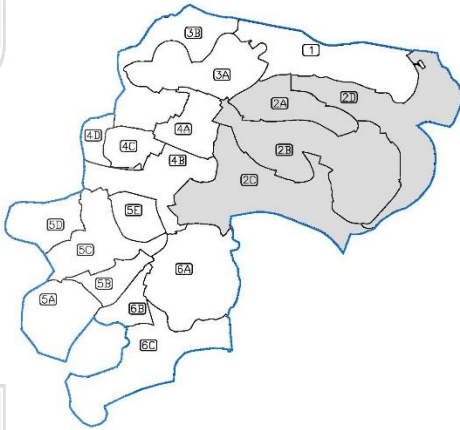


	<p>הוראות למתחם "הגולף" (תא שטח 390):</p> <p>א. המתחם יתוכנן כמתחם מעורב הכולל שימושי מגורים, דרכים, שב"צ ושצ"פ..</p> <p>ב. ניתן יהיה לשלב במתחם שטחי מסחר בקנה מידה שכונתי בחזית מסחרית.</p> <p>ג. בתכנון המתחם יש לתת דגש לקו המגע בין המתחם לרקמה הבנויה הסובבת ולשטחים הפתוחים הסובבים.</p> <p>ד. יש ליצור קישוריות נוחה בין המתחם למרקם הבנוי הסובב אותו ע"י אלמנטים מחברים כגון (רצף אורבני בנוי, מסחר, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, מוקדים ציבוריים וכו'). יש לייצר קישוריות רבה ככל האפשר לשביל סובב מבשרת ולשטחים הפתוחים העוטפים את השכונה.</p> <p>ה. בתכנון המתחם יש לשלב 20% דירות קטנות.</p> <p>ו. הוראות לתכנון קו המגע עם השטח הפתוח, ראה סעיף 4.1.8.</p>
--	--



	מתחם 2	4.2.2
	<p>2A - שכונה ג', מתחם הקאנטרי, מתחם התחדשות "הכלנית"</p> <p>2B - מבשרת ירושלים, מתחם להתחדשות "האורן"</p> <p>2C - יער ושיקום נופי</p> <p>2D - שטחים מוגנים</p>	
	תיאור המתחם	4.2.2.1





גבולות המתחם – מצפון המתחם גובל בשכונת רכס חלילים, מדרום בכביש 1, ממזרח בשטחים פתוחים מוגנים וממערב בשד' הראל.

מתחם זה מורכב מארבעה תתי מתחמים:

מתחם 2A כולל את שכונה ג' ואת אזור הקאנטרי והמגורים הצמודים אליו.

מתחם 2B חלה תוכנית הל/מח/250/ד' המאפשרת תוספת 2-3 יח"ד במגרשים מגודל 400 מ"ר ומעלה. התיקון מיושם במרקם באופן נרחב ללא מענה הולם של צורכי ציבור, שצ"פ ותוך פגיעה במרחב הציבורי. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות להתחדשות המרקם הוותיק.

מתחם 2C הינו קו המגע העיקרי בין האזורים המבונים לבין כביש מס' 1 אשר עובר הרחבה בימים אלה. תוכנית המתאר שמה דגש על שיקום קו המגע בין כביש 1 והמרקם הבנוי מדרום למתחם.

מתחם 2D מורכב משטחים פתוחים מוגנים רבים אשר מהווים חיץ ירוק בין מבשרת ציון לירושלים. על שטחים אלה חלות תוכניות מפורטות שמטרתן להגן עליהם. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות לשמירה על קו המגע ועל אפשרויות ההנגשה והחיבור של שטחים אלה ליישוב.

תפקוד עירוני – מתחם זה צפוי לעבור תהליכי ציפוף והתחדשות עירונית. תכנית המתאר מסמנת שני מתחמים להתחדשות האחד ברחוב האורן והשני ברחוב הכלנית. חיבור השכונות לשד' הראל החוצבים באמצעות פארק הראל ופיתוח רחוב הברוש כרחוב ראשי הכולל שד' עצים ומרחב ציבורי איכותי להולכי רגל ורוכבי אופנים.

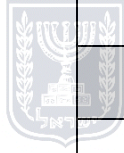
תכנית המתאר מציעה כניסה חדשה מכביש 1 מכיוון ירושלים המתחברת לרחוב שורק.

אופי הבינוי – מבנים בני 1-4 קומות בהתאם לתכנית הל/מח/250/ד, לצד בנייה רוויה במתחמים נקודתיים.

נתונים כמותיים למתחם 2A (מתחם התחדשות "הכלנית", שכונה ג' והקאנטרי)					4.2.2.2
הוראות	סה"כ	מאושר	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים	845	468	377	יח"ד	קיבולת יח"ד



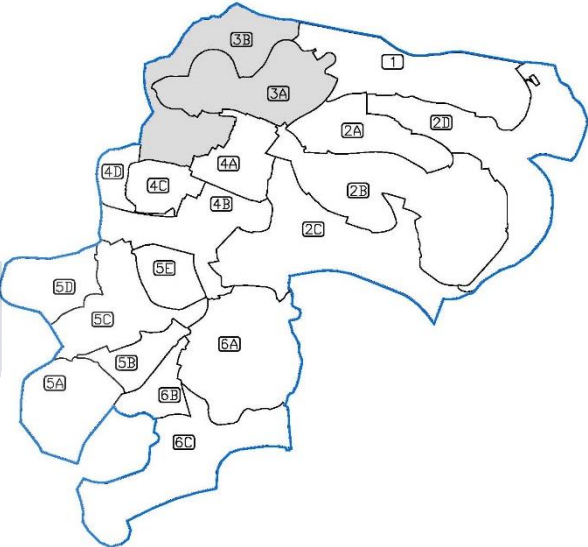
	<p>המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה.</p> <p>על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.</p>					
	<p>מתחם להתחדשות "הכלנית" – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.</p>	619	197	422	יח"ד	הכלנית
		2,566			נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	<p>שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.</p>	132,725	62,611	70,114	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
	<p><u>לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה.</u></p> <p>על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.</p>	126,925	56,811	70,114		מגורים
	<p>מתחם להתחדשות "הכלנית" – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.</p>	86,400	23,040	63,360	מ"ר	הכלנית
		5,800	5,800		מ"ר	תעסוקה
	<p>בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.</p>					מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.</p>					שטח ציבורי פתוח



<p>מתחם התחדשות עירונית "הכלנית" – 2-6 קומות. הגובה הסופי יקבע בעת קידום תוכנית מפורטת. שכונה ג' - לפי תוכנית מאושרת מי/320 + קומה נוספת קאנטרי - לפי תוכנית מאושרת הל/500</p>	<p>מס' קומות</p>	<p>גובה בנייה מרבי</p>			
הוראות ספציפיות למתחם					
<p>הוראות למתחם הקנטרי:</p> <ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתכנית מאושרת הל/500. 					
<p>הוראות למתחם להתחדשות "הכלנית" - בהתאם להוראות סעיף 4.1.4.</p>					
<p>הוראות לשכונה ג':</p> <ul style="list-style-type: none"> השוכנה אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף או התחדשות עירונית והוראותיה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מי/320. ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. על מתחם זה חלות הוראות 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. תנועה וחניה: הוצאת היתר עבור מימוש זכויות הבנייה יהיה בכפוף להסדרת החניה בתחומי המגרש ומתן אפשרות למימוש מלוא זכות הדרך בתחום התכנית המוגשת. 					
נתונים כמותיים למתחם 2B (מתחם התחדשות "האורן", מבשרת ירושלים, שכונה ט')		4.2.2.3			
הוראות	סה"כ	מאוסר	יחידת מידה	נושא	
	2,965	525	2,440	יח"ד	קיבולת יח"ד
<p>מתחם להתחדשות "האורן" – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.</p>	326	224	102	יח"ד	מתחם להתחדשות "האורן"
<p>לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים</p>	2,413	254	2,159	יח"ד	מבשרת ירושלים

שכונות: ט', נצב"א, ג' מזרח ורח' האורן	יח"ד	179	47	226	המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			8265	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	320,684	100,833	421,517	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	319,884	100,433	420,317	
מתחם להתחדשות "האורן"	מ"ר	12,240	33,660	45,900	מתחם להתחדשות "האורן" – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.
מבשרת ירושלים	מ"ר	276,714	61,123	337,837	<u>לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה.</u>
שכונות: ט', נצב"א, ג' מזרח ורח' האורן	מ"ר	30,930	5,650	36,580	על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
מסחר	מ"ר	800	400	1,200	
מבנים ומוסדות ציבור					בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
שטח ציבורי פתוח					בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.



מתחם 3					4.2.3
3A - שכונות ד'-ה' ו' י' 3B - יער					
תיאור המתחם					4.2.3.1
					<p>גבולות המתחם – המתחם גובל בצפון, במערב ובדרום בשטחי יער איכותיים ומוגנים, במזרח בשכונת רכס חלילים ופארק הראל ובדרום בשכונה ב'.</p> <p>מתחם זה מורכב משני תתי מתחמים:</p> <p>מתחם 3A - כולל שלוש שכונות מגורים שנבנו במהלך שנות ה-90 שכונה ד', ה', ו'.</p> <p>מתחם 3B - יער. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות לשמירה על קו המגע ועל אפשרויות ההנגשה של השטחים הפתוחים המקיפים את השכונות.</p> <p>תפקוד עירוני – השכנה צפויה לשמור על אופי הבינוי הקיים ללא תוספת משמעותית של יחיד. עיקר השינוי הוא בחיזוק ציר הראל והפיכתו לשד' עירונית ראשית ובחיזוק החיבוריות בכיוון מזרח-מערב באמצעות פיתוח ושידרוג רחוב יצחק ניסים.</p> <p>אופי הבינוי – מתחם זה עתיד לשמור על אופי הבינוי הקיים, מבנים צמודי קרקע לצד מבנים בני 5-6 קומות.</p>
נתונים כמותיים למתחם 3A (שכונות ד', ה', ו')					4.2.3.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	

קיבולת יח"ד	יח"ד	907	לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2721	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	129,517	16,928
מגורים	מ"ר	126,387	16,928
מסחר		3,130	
מבנים ומוסדות ציבור			
שטח ציבורי פתוח			
גובה בנייה מרבי	מס' קומות	שכונה ד' - לפי תוכנית מאושרת מי/431 ג+ קומה נוספת שכונות ה-ו - לפי תוכנית מאושרת מי/534+ קומה נוספת	
הוראות ספציפיות למתחם			
בכל המתחם יחולו הוראות לתכנון קו המגע עם השטחים הפתוחים כמפורט בסעיף 4.1.8.			
הוראות למתחם 3A			

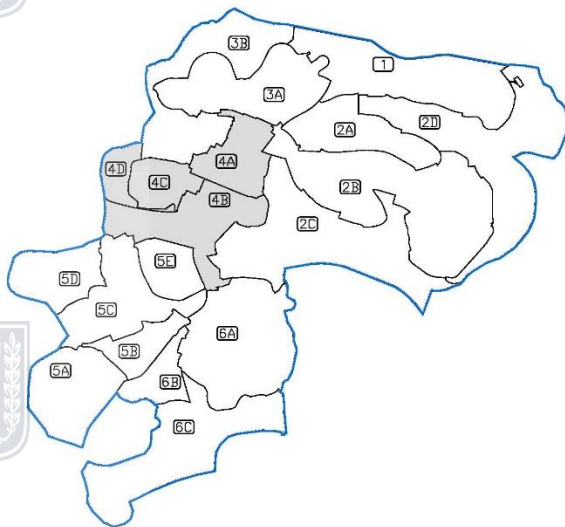


<ul style="list-style-type: none"> • השכונה אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף או התחדשות עירונית והוראותיה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. • ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. • על מתחם זה חלות הוראות 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. 	
<p style="text-align: center;">הוראות למתחם 3B (יער)</p> <ul style="list-style-type: none"> • על מתחם זה יחולו הוראות תמ"א 22 ותוכניות מפורטות ליערות מי/994. • הוראות לתכנון קו המגע עם השטח הפתוח, ראה סעיף 4.1.8. 	



<p style="text-align: center;">מתחם 4</p> <p>4A - שכונה ב', מתחם מרכז הקליטה ושכונת נוף הרים</p> <p>4B - מתחם קריית החינוך, קניון הראל, המע"ר, קניון רמי לוי</p> <p>4C - שכונה א'</p> <p>4D - יער</p>	<p>4.2.4</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.4.1</p>





גבולות המתחם – המתחם גובל בצפון ובמערב בשטחי יער איכותיים ומוגנים, במזרח בשדרי הראל, ובדרום בכביש 1.

מתחם זה מורכב מארבעה תתי מתחם:

מתחם 4A – כולל את שכונה ב', מתחם מרכז הקליטה ושכונת נוף הרים. מתחם מרכז הקליטה מהווה את עתודת הקרקע הגדולה האחרונה בלב היישוב. המתחם, יחד עם שכונה ב', עתיד לעבור תהליכי התחדשות וציפוף אינטנסיביים. שכונת נוף הרים אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף משמעותיים.

מתחם 4B – מתחם קריית החינוך וקניון הראל. אחת מקריות החינוך הראשיות של היישוב. תכנית המתאר מבקשת לארגן מחדש את קריית החינוך באמצעות הרחבה והעתקה של מוסדות חינוך קיימים ופתיחת קריית החינוך לכיוון שדי הראל תוך יצירת חיבורים ישירים בין מוסדות הציבור ושדי הראל.

מתחם 4C – שכונה א', שכונה ותיקה אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף משמעותיים.

מתחם 4D – יער. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות לשמירה על קו המגע ועל אפשרויות ההנגשה של השטחים הפתוחים המקיפים את השכונות.





תפקוד עירוני – מתחם זה כולל את השדרה המסחרית של הישוב - קניון הראל וקניון רמי לוי, שדי הראל והמע"ר. המע"ר העתידי, יתפקד כחוט המקשר בין שני חלקי ישוב ותוכנית המתאר רואה בו חשיבות רבה. מתחם זה צפוי לעבור תהליכי התחדשות עירונית אינטנסיבים בדגש על פיתוח שדי הראל והפיכתו לרחוב עירוני ראשי המלווה לכל אורכו בשדי עצים, מרחב ציבורי אטרקטיבי להולכי רגל ורוכבי אופניים ובחלקו בחזית מסחרית; פינוי ופיתוח מרכז הקליטה תוך הוספה של יח"ד, שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ויצירת חזית מסחרית ודופן פעילה לאורך שדי הראל; פיתוח מתחם להתחדשות בשכונה ב' הגובל בשדי הראל תוך חיזוק השדרה וציפוף השכונה.

אופי הבינוי – מבנים בני 6-8 קומות לצד בנייה צמודת קרקע ובנייה נמוכה בשכונות הוותיקות לאורך שדי הראל מבנים עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ומגורים.

4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם 4A (מתחם מרכז הקליטה, שכונה ב', מתחם להתחדשות - שכונה ב' נוף הרים)					נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	מאושר	יחידת מידה	
תוספת 600 יח"ד במסגרת תכנית פינוי בינוי במתחם להתחדשות "מרכז קליטה" עפ"י הערכה. – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.	1,585	911	674	יח"ד	קיבולת יח"ד
	956	600	356	יח"ד	מרכז קליטה
מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת	306	216	90	יח"ד	ב' - מתחם להתחדשות
לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.	323	95	228	יח"ד	שכונה ב', נוף הרים ורח' בילו
	4,605			נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה

שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	97,110	80,430	177,540	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	97,110	80,430	177,540	שטח בניה למגורים כולל גם שטח בנייה לשירותים משניים למעט שטחי בנייה למסחר ותעסוקה
מרכז קליטה	מ"ר	53,400	36,600	90,000	מתחם להתחדשות "מרכז הקליטה" ו-"מתחם להתחדשות שכונה ב" – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.
ב' מתחם להתחדשות	מ"ר	8,070	32,430	40,500	
שכונה ב' ונוף הרים ורח' בילו	מ"ר	35,640	11,400	47,040	לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
תעסוקה ומסחר	מ"ר				עיקר שטחי המסחר ירוכזו לאורך רחוב הראל- החוצבים ויכללו חזית מסחרית.
מרכז קליטה			2,000	2,000	
מתחם להתחדשות			2,000	2,000	
מבנים ומוסדות ציבור					בהתאם להוראות תכנית זו, נספחיה ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית.
שטח ציבורי פתוח					בהתאם להוראות תכנית זו, נספחיה ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית.
גובה בנייה מרבי	מס' קומות				מרכז קליטה – עד 8 קומות, הגובה הסופי יקבע בעת קידום תכנית מפורטת. שכונה ב' – ע"פ תכנית מאושרת מי/ 394 +קומה נוספת. נוף הרים – לפי תוכנית מאושרת מי/391 או בכפוף להכנת תכנית מפורטת. מתחם להתחדשות שכונה ב' - 2-8 קומות. הגובה הסופי יקבע בעת קידום תכנית מפורטת.



הוראות ספציפיות למתחם	
<p>בכל המתחם יחולו הוראות לתכנון קו המגע עם השטחים הפתוחים כמפורט בסעיף 4.1.8. הוראות ל"מרכז הקליטה" (תא שטח 162):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוכנית מפורטת ל"מרכז הקליטה" כוללת את תא שטח 162 תוגש למתחם בשלמותו. 2. תכנית למתחם ל"מרכז הקליטה" תיערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.4 בתקנון זה ובהתאם לנספח עיצוב עירוני. 3. תכנית מפורטת למתחם תצטרך לכלול התייחסות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. בתכנון מתחם זה יש להקצות שטח לצורכי ציבור לטובת צורכי ציבור ופנאי – דרכים, שצ"פים ומבני חינוך כולל בי"ס יסודי ומבנה לצרכי ציבור ופנאי. ב. שטחים ציבוריים פתוחים – יש לדאוג לפיזור שצ"פים בתוך המתחם באופן שיבטיח רדיוסי שירות רצויים לפי הנחיות מוסדות התכנון. ג. מתוך שטחי הבנייה המוצעים למגורים במתחם, ניתן יהיה להמיר את חלקם לטובת דיור מוגן. ד. בינוי לאורך שד' הראל יכול לכלול שטחי תעסוקה בשילוב עם מגורים ומסחר. ה. בינוי לאורך שד' הראל יכול שיהיה בינוי טורי. ו. חזית מסחרית תוקם לאורך שד' הראל לפי הוראות סעיף 5.2. ז. כל המבנים לאורך שד' הראל יתוכננו כך שהכניסה אליהם תהיה מרחוב זה. לא תותר הקמת חזית אטומה הפונה אל שד' הראל זה ללא פתחים/חלונות. ח. לאורך שד' הראל יש לפתח ציר הליכה במקביל ובנוסף לרוחב רצועת הדרך ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ', מלווה בשדרת עצים כפולה ושביל אופניים דו סטרי ברוחב של 2.5 מ'. ט. במפגש הרחובות שד' הראל – היסמין תוקם כיכר עירונית. י. בתכנון המתחם יש לשלב דירות בהישג יד. 	
<p style="text-align: center;">הוראות למתחם להתחדשות שכונה ב' (תא שטח 163):</p> <ul style="list-style-type: none"> • תיערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.4 בתקנון זה ובהתאם לנספח עיצוב עירוני. 	
<p style="text-align: center;">הוראות לשכונה ב' ו-נוף הרים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • השכונה אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף או התחדשות עירונית והוראותיה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. • ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. • על מתחם זה חלות הוראות 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. 	
<p>נתונים כמותיים למתחם 4B (קריית חינוך, קניון הראל, תוכנית המע"ר, קניון רמי לוי)</p>	<p>4.2.4.3</p>

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד		220	לפי תוכנית מאושרת 152-0138727
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		945	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	15,846	116,575	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	8,046	30,275	
מסחר	מ"ר	2,000	29,000	עיקר שטחי המסחר ירוכזו צמוד לקניון הראל לאורך רחוב הראל- החוצבים
תעסוקה ומסחר	מ"ר		30,480	
תיירות	מ"ר		26,000	ניתן לנייד זכויות למלונאות מתא שטח 416 לתא שטח 397.
מבנים ומוסדות ציבור				בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
שטח ציבורי פתוח				בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
גובה בנייה מרבי	מס' קומו ת			גובה ונפחי הבינוי הסופיים ייבחנו במסגרת תכנית מפורטת אשר יכללו בין היתר, שיקולים נופיים וניצפויות מכביש 1, ובלבד שתכלול בין היתר את חיזוק דופן הרחוב על ציר הראל- החוצבים.
הוראות ספציפיות למתחם				
הוראות לתוכנית המע"ר:				
<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לתכנית מאושרת מס' 152-0138727 				



<p style="text-align: center;">הוראות בדבר תוספת נפחי בנייה לקניון הראל :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ניתן להוסיף מבנה הכולל חזית מסחרית בדופן הקניון הפונה לשד' הראל ובצמוד לרצועת הדרך של שדרות הראל. קומה זו תיבנה לפי הנחיות תקנון זה. מעל הקומה המסחרית ניתן להוסיף עוד 2 קומות לצורכי תעסוקה (גובה כל קומת תעסוקה לא תעלה על 4 מ' ברוטו לאורך שד' הראל יש לפתח ציר הליכה בנוסף לרוחב רצועת הדרך ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ', מלווה בשדרת עצים כפולה ושביל אופניים. • תוספות בינוי / בינוי חדש במקום קניון "הראל" לא יחרגו מגובה הבניין הקיים (16 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת). • תכנית עתידית לתוספת נפחי בנייה לקניון הראל- ניתן במסגרת הוראות תכנית עתידית שתוגש לבחון שינוי של חתכי הרחוב ונפחי הבניה וזאת בלבד שהבינוי המוצע יתאם את מטרות התכנית הכוללנית באופן המאפשר מסחר תומך רחוב ובלבד שתכלול בין היתר את חיזוק דופן הרחוב על ציר הראל- החוצבים, כמימוש חזון של מע"ר ליניארי. בנוסף, הוועדה המקומית והמחוזית תבחן תכניות מפורטות שיוגשו לה על ציר הראל החוצבים, בהתאם לשיקולים נופיים וניצפויות מכביש 1. 	
<p style="text-align: center;">הוראות לקריית החינוך היובל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להוצאת היתרי בנייה לקריית חינוך היובל יהיה הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח בשלמותו ובהתאם לפרוגרמה הכלל עירונית ותוגש לוועדה כתנאי למתן הוצאת היתרי בנייה. 	
<p style="text-align: center;">הוראות לטיפול נופי בדופן קריית החינוך "היובל" הגובלת בשד' הראל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל תכנית לדופן קריית החינוך ילווה בתכנון נופי של אדריכל נוף. 2. יש להנגיש את קריית החינוך מכיוון שד' הראל, כך שתתאפשר גישה ישירה לקריית החינוך משד' הראל, בעזרת רמפות ומדרגות אשר יגשרו על הפרשי הגבהים, יותאמו למגוון האוכלוסיות, ויבוצעו בצורה המשתלבת עם הנוף. 3. כל טיפול נופי יכולל שימוש בעצים ואמצעי הצללה, קירות תמך נמוכים שישתלבו במראה נוף הטראסות של הרי ירושלים. 4. יש להסיר, ככל הניתן, גדרות המפרידות בין שד' הראל וקריית החינוך. 5. התכנון יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים. 6. תיקבענה הנחיות להשהייה והחדרת נגר, מניעת סחף קרקע והתחתרות אשר יוטמעו בתכנית הפיתוח. 	
<p style="text-align: center;">הוראות לטיפול נופי במרחב בין קניון רמי לוי לשד' החוצבים:</p> <p>במרחב בין קניון רמי לוי לשד' החוצבים יש למלא את חלל הרמפה לכיוון ירושלים העתידה להתבטל, ובכך לייצר מרחב ציבורי איכותי במפלס הרחוב הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת גישה ישירה לקניון משד' החוצבים. 	

שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.	40,818	6,803	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.	40,818	6,803	מ"ר	מגורים
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				מבנים ומוסדות ציבור
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				שטח ציבורי פתוח
	שכונה א' - לפי תוכנית מאושרת מי/237 + קומה נוספת		מס' קומות	גובה בנייה מרבי
הוראות ספציפיות למתחם				
הוראות למתחם 4C				
<ul style="list-style-type: none"> • השכונה אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף או התחדשות עירונית והוראותיה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. • ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. • על מתחם זה חלות הוראות סעיף 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. 				
הוראות למתחם 4D				
על מתחם זה יחולו הוראות תמ"א 22 ותכניות מפורטות ליער.				



<p>מתחם 5</p> <p>5A - שכונת המגרסה</p> <p>5B - שכונת הדופן המערבית</p> <p>5C - מעוז ציון ב'</p> <p>5D - שכונה י"א</p> <p>5E - גן לאומי הקסטל</p>	<p>4.2.5</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.5.1</p>
	<p>גבולות המתחם – מתחם זה גובל בצפון בכביש 1, ממזרח בשד' החוצבים ושכונת מעוז ציון א', מדרום וממערב מוקף שטחי יער מוגנים ואיכותיים.</p> <p>מתחם זה מורכב מחמישה תת מתחמים:</p> <p>מתחם 5A - שכונת המגרסה. אחת מעתודות הקרקע האחרונות הגדולות של הישוב, המוסיפה כ- 1,200 יח"ד, מבני חינוך ומבני ציבור, ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 80,000 מ"ר. השכונה גובלת בשד' החוצבים ומפנה אליה חזית פעילה עם שימושים מעורבים.</p> <p>מתחם 5B - שכונת הדופן המערבית. התכנית כוללת תוספת של יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר, מבני חינוך ושצ"פ. השכונה גובלת בשד' החוצבים ומפנה אליה חזית פעילה עם שימושים מעורבים.</p> <p>מתחם 5C - שכונת מעוז ציון ב'. חלה תוכנית הל/מח/250/ד' המאפשרת תוספת 2-3 יח"ד במגרשים מגודל 400 מ"ר ומעלה. התיקון מיושם במרקם באופן נרחב ללא מענה הולם של צורכי ציבור, שצ"פ ותוך פגיעה במרחב הציבורי. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות להתחדשות המרקם הוותיק.</p> <p>מתחם 5D - שכונה י"א (עין חמד), אינה צפויה לעבור תהליכי ציפוף משמעותיים. אפשרות לחיבור תנועתי בין השכונה לישוב תיבחן במסגרת תכנון כניסה מוצעת חדשה מכיוון מחלף עין חמד.</p> <p>מתחם 5E - גן לאומי הקסטל, אתר היסטורי הממוקם במרכז היישוב, אולם כיום מתפקד כמתחם סגור ומנותק. תוכנית המתאר רואה פוטנציאל גדול</p>



בהפיכתו של הגן הלאומי לשטח פתוח אטרקטיבי ומרכזי ביישוב ומגדירה עקרונות להנגשתו וחיבורו לשד' החוצבים וכן מציעה לשלב מרכז מבקרים ואתר התכנסות (אמפי) בדופן הגן הלאומי הגובלת בגן שלום.

תפקוד עירוני – מתחם זה כולל את עתודות הקרקע הגדולות האחרונות של היישוב והוא צפוי לעבור שינויים משמעותיים כתוצאה מהקמת שכונת מגורים חדשה "שכונת המגרסה" ושכונה חדשה נוספת "הדופן המערבית". שכונות אלו כוללות תוספת של כ- 1,500 יח"ד, מוסדות חינוך וציבור, שטחים פתוחים וכן שטחי תעסוקה ומסחר משמעותיים המיצרים מוקד תעסוקה חדש בדרום היישוב.

מתחם זה צפוי לעבור תהליכי התחדשות עירונית אינטנסיבים בדגש על פיתוח שד' החוצבים והפיכתו לרחוב עירוני ראשי פעיל ואטרקטיבי הכולל שורה של מוקדים עירוניים לאורכו – גן לאומי הקסטל, כיכר המדע, כיכר המעוזים וכיכר אבן וסיד.

כניסות ליישוב – מתחם זה כולל את הכניסות ליישוב מצפון דרך כביש 1 ומדרום מכיוון יער סטף. באזור הצפוני יפותח מרחב ציבורי בזיקה לגן לאומי הקסטל הכולל שדרה המשכית ורחוב נוף בכיוון צפון דרום. האזור הדרומי עתיד להתאפיין במבני תעסוקה המשלבים מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. במפגש בין פרויקטי הבינוי החדשים תופתח כיכר עירונית (כיכר אבן וסיד).

מתחם זה כולל כניסה מוצעת חדשה ליישוב מכיוון מחלף עין חמד.

אופי הבינוי – מבנים בני 4-1 קומות בהתאם לתכנית הל/מח/250.ד. מבנים בני 8-5 קומות בשכונת המגרסה והדופן המערבית. לאורך שד' החוצבים מבנים עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר בקומת הקרקע, מגורים ותעסוקה.

נתונים כמותיים למתחם 5A (שכונת המגרסה)				4.2.5.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	לפי תוכנית מאושרת 101-0261289	לפי תוכנית מאושרת 101-0261289	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		לפי תוכנית מאושרת 101-0261289	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		238,450	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר		150,000	
מסחר ותעסוקה	מ"ר		88,450	כולל כלל שטחי הבנייה לשימושים המשניים המותרים במתחם, לרבות כחלק מיעודים שונים המותרים בו.
מבנים ומוסדות ציבור			מכוח תוכנית 101-0261289	בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
שטח ציבורי פתוח			מכוח תוכנית 101-0261289	בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
גובה בנייה מרבי	מס' קומות		לפי תוכנית מאושרת 101-0261289	
הוראות ספציפיות למתחם				
הוראות למתחם 5A – שכונת המגרסה:				
• לפי תוכנית מאושרת מס' 101-0261289				
נתונים כמותיים למתחם 5B (שכונת הדופן המערבית)				4.2.5.3
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	200	200	מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		מספר נפשות סופי יקבע בתכנית מפורטת	



מספר שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.	104,451	כ- 93,900	מ"ר	שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)
היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.	כ- 43,800	כ- 43,800	מ"ר	מגורים
מספר סופי יקבע בתכנית מפורטת. עיקר שטחי המסחר ירוכזו לאורך רחוב הראל- החוצבים ויכללו חזית מסחרית.	כ- 50,000	כ- 50,000	מ"ר	מסחר ותעסוקה
בהתאם להוראות תכנית זו, נספחיה ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית.	בהתאם להוראות מתחם זה			מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם להוראות תכנית זו, נספחיה ובהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית.	לפי תוכנית 152-0390674			שטח ציבורי פתוח
	עד 8 קומות		מס' קומות	גובה בנייה מרבי

הוראות ספציפיות למתחם

בכל המתחם יחולו הוראות לתכנון קו המגע עם השטחים הפתוחים כמפורט בסעיף 4.1.8.

הוראות לשכונת הדופן המערבית:

- (1) מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.
- (2) יש להקצות בתחום התכנית שטח של כ-7 דונם לבית ספר יסודי (נוסף על בית הספר היסודי הקיים בתחום התכנית).
- (3) לעת אישור תכנית מפורטת למתחם תדרש התייחסות לצורך בטיפול בקרקע מזוהמת וטיפול במפגעים קיימים בשטח.
- (4) על תכנון שד' הראל החוצבים במקטע זה ועל תכנון חזית המבנים הפונה לשד' החוצבים יחולו הוראות סעיף 5.2.
- (5) מתחם 5B מוגדר בחלקו בנספח התנועה כאזור ממותן תנועה. תהליכי התחדשות עירונית יכללו שינוי של חתכי הרחובות באופן שיתאים להנחיות מתחמי מיתון תנועה של משרד התחבורה (2002) לרבות הגדרת רחובות חיץ (השלום והאורן), הצרת רחובות פנימיים, שילוב "שערים" ואמצעים נוספים להורדת מהירות תכן, הגברת הבטיחות וצמצום מפגעים כגון רעש.



4.2.5.4 נטונים כמותיים למתחם 5C (מעוז ציון ב', מתחם להתחדשות "מעלה הקסטל" ומתחם להתחדשות "ראשונים")					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	1,370	530	1,900	מתחמים להתחדשות "מעלה הקסטל" ו- "ראשונים" – מספר יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת.
מתחמים להתחדשות ראשונים ומעלה הקסטל	יח"ד	84	185	269	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			5,700	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	180,934	65,148	246,082	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	178,934	63,121	242,082	
מתחמים להתחדשות ראשונים ומעלה הקסטל	מ"ר	10,080	27,720	37,800	מתחמים להתחדשות "ראשונים" ו- "מעלה הקסטל" – היקף שטחי בנייה סופי יקבע בתכנית מפורטת.
מסחר	מ"ר	2,000	2,000	4,000	עיקר שטחי המסחר ירוכזו לאורך רחוב הראל- החוצבים והרחובות הראשיים ויכללו חזית מסחרית.
מבנים ומוסדות ציבור					בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
שטח ציבורי פתוח					בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
גובה בנייה מרבי	מס' קומות				מעוז ציון ב' – לפי תכנית מפורטת שתוגש. מתחם להתחדשות "מעלה הקסטל" ומתחם להתחדשות "ראשונים" - 2-6 קומות. הגובה הסופי יקבע בעת קידום תוכנית מפורטת



	ובהתחשב בהוראות סעיף 4.1.4			
הוראות ספציפיות למתחם				
	<ul style="list-style-type: none"> • הוראות למעוז ציון ב' - התחדשות מרקמית (מסומן כ"הנחיות מיוחדות") - בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 • הוראות למתחם להתחדשות "מעלה הקסטל" - בהתאם להוראות סעיף 4.1.4 • הוראות למתחם להתחדשות "ראשוניים" - בהתאם להוראות סעיף 4.1.4 • תנועה וחניה : הוצאת היתר עבור מימוש זכויות הבנייה יהיה בכפוף להסדרת החניה בתחומי המגרש ומתן אפשרות למימוש מלוא זכות הדרך בתחום התכנית המוגשת. <p>מתחם 5C מוגדר בחלקו בנספח התנועה כאזור ממותן תנועה. תהליכי התחדשות עירונית יכללו שינוי של חתכי הרחובות באופן שיתאים להנחיות מתחמי מיתון תנועה של משרד התחבורה (2002) לרבות הגדרת רחובות חיץ (השלום והאורן), הצרת רחובות פנימיים, שילוב "שערים" ואמצעים נוספים להורדת מהירות תכן, הגברת הבטיחות וצמצום מפגעים כגון רעש.</p>			
נתונים כמותיים למתחם 5D (שכונה י"א)				4.2.5.5
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד		500	לפי תוכנית מאושרת - הל/במ/737 לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		1500	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר		41,749	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר		38,749	לפי תוכנית מאושרת - הל/במ/737 לעת הכנת תכנית מפורטת, ייערך חישוב מדויק של השטחים המאושרים בהתאם לתכנית המאושרת החלה. על אף האמור בתכנית זו תתאפשר תוספת בסמכות ובשיקול דעת ועדה

מקומית, בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.				
	3,000		מ"ר	מסחר
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				מבנים ומוסדות ציבור
בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				שטח ציבורי פתוח
	שכונה י"א – לפי תוכנית מאושרת – ה/ל/במ/737+ קומה נוספת		מס' קומות	גובה בנייה מרבי
הוראות ספציפיות למתחם				
הוראות למתחם 5D (שכונה י"א):				
<ul style="list-style-type: none"> • ניתן להוסיף קומה אחת ללא תוספת יח"ד. • על מתחם זה חלות הוראות 5.8 בדבר הגדלת צפיפות יח"ד. 				
הוראות למתחם 5E (גן לאומי הקסטל):				
<ul style="list-style-type: none"> • יש להבטיח טיפול נופי בשולי אתר הקסטל הנושקים לשדי החוצבים ליצרת קו מגע פתוח ומחבר בין הגן הלאומי ושדי החוצבים. • על מתחם זה יחולו הוראות תוכנית מאושרת מי/355. 				



	<p>מתחם 6</p> <p>6A - מעוז ציון א' 6B - שכונת הדופן המזרחית 6C - יער 6D - פארק המבשר</p>	<p>4.2.6</p>
	<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.6.1</p>



	<p>גבולות המתחם – מתחם זה גובל בצפון בכביש 1, ממערב בשד' החוצבים ושכונת מעוז ציון ב', מדרום בגן לאומי הר חרת וממזרח מוקף שטחי יער מוגנים ואיכותיים.</p> <p>מתחם זה מורכב מארבעה תתי מתחמים:</p> <p>מתחם 6A - מעוז ציון א'. תוכנית הל/מח/250/ד' המאפשרת תוספת 2-3 יח"ד במגרשים מגודל 400 מ"ר ומעלה. התיקון מיושם במרקם באופן נרחב ללא מענה הולם של צורכי ציבור, שצ"פ ותוך פגיעה במרחב הציבורי. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות להתחדשות המרקם הוותיק.</p> <p>תת מתחם זה כולל אזור גדול יחסית של מבני חינוך וציבור הכוללים את תיכון הראל ומבנים נוספים. תכנית המתאר מציעה לארגן מחדש את מבני החינוך והציבור באמצעות הרחבה של תיכון הראל ויצירת כיכר עירונית (כיכר המדע) הכוללת שימושי מסחר, ומבני ציבור המקושרת לשד' החוצבים, למע"ר, לתיכון ולשכונות המגורים.</p> <p>מתחם 6B – שכונת הדופן המזרחית. תכנית מאושרת הכוללת תוספת של יח"ד ומסחר שכונתי. התכנית מגדירה חזית פעילה ורציפה כלפי שד' החוצבים הכוללת מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>מתחם 6C – יער. תוכנית המתאר מגדירה עקרונות לשמירה על קו המגע ועל אפשרויות ההנגשה של השטחים הפתוחים המקיפים את השכונות.</p>
--	--





תפקוד עירוני – מתחם זה צפוי לעבור תהליכי התחדשות עירונית אינטנסיבים בדגש על פיתוח שד' החוצבים והפיכתו לרחוב עירוני ראשי פעיל ואטרקטיבי הכולל שורה של מוקדים עירוניים לאורכו – כיכר המדע, כיכר המעוזים, כיכר אבן וסיד. מתחם זה כולל את הכניסות ליישוב מצפון דרך כביש מס' 1 ומדרום מכיוון יער סטף. באזור הצפוני יפותח מרחב ציבורי הכולל שדרה המשכית וטיילת נופית בכיוון צפון דרום. האזור הדרומי עתיד להתאפיין במבני תעסוקה המשלבים מסחר בקומת הקרקע. במפגש בין פרויקטי הבינוי החדשים תופתח כיכר עירונית.

אופי הבינוי – מבנים בני 4-1 קומות בהתאם לתכנית הל/מח/250/ד. מבנים בני 5-8 קומות לאורך שד' החוצבים (שכונת הדופן המזרחית, מתחם החברה הכלכלית). לאורך שד' החוצבים מבנים עם שימושים מעורבים הכוללים מסחר בקומת הקרקע, מגורים ו/או תעסוקה.

נתונים כמותיים למתחם 6A (מעוז ציון א', מוצא הקטנה, כיכר המדע)				4.2.6.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	227	1632	בהתאם לתכנית מי/250 ותכנית חדשה שתוגש.
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש		4896	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	44,681	220,000	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	42,681	218,000	בהתאם לתכנית מי/250 ותכנית חדשה שתוגש.
תעסוקה ומסחר	מ"ר	2,000	2,000	עיקר שטחי המסחר ירוכזו לאורך רחוב הראל- החוצבים ויכללו חזית מסחרית.
מבנים ומוסדות ציבור			תוספת 5000 מ"ר (לצורך הקמת מרכז תרבות כלל עירוני)	בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.

בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.			שטח ציבורי פתוח
	מעוז ציון א' – לפי תכנית מפורטת שתוגש. מוצא הקטנה - 2.5 קומות כיכר המדע – קומת מסחר גבוהה + 4 קומות	מס' קומו ת	גובה בנייה מרבי
הוראות ספציפיות למתחם			
בכל המתחם יחולו הוראות לתכנון קו המגע עם השטחים הפתוחים כמפורט בסעיף 4.1.8. הוראות למעוז ציון א' - התחדשות מרקמית (מסומן כ"הנחיות מיוחדות") – בהתאם להוראות סעיף 4.1.3			
הוראות לתכנון קרית חינוך "הראל":			
תכנית בנייה לקריית החינוך "הראל", תא שטח 319, תוכן לכל תא השטח בשלמותו ובהתאם לפרוגרמה הכלל עירונית ותוגש לועדה הראל כתנאי למתן הוצאת היתרי בנייה. הוראות לתכנון מתחם "כיכר המדע": <ol style="list-style-type: none"> 1) תכנית מפורטת ל"כיכר המדע", תא שטח 377, תוכן לכל תא השטח בשלמותו ובהתאם לפרוגרמה הכלל עירונית. 2) בתכנון הכיכר העירונית יש לשמור דופן פתוחה לכיוון בית ספר הראל ולייצר נגישות אליו מהכיכר. 3) מחוייבת חזית מסחרית במבני התעסוקה והמסחר לפי הנחיות תקנון זה. 4) מתחת לכיכר העירונית ניתן להקים חניון תת קרקעי ללא הגבלת קומות לשימושים ציבוריים ולשרות מוסדות החינוך. 5) יש להבטיח כי פתוח הככר הציבורית יהיה מלווה בנטיעת עצי צל גדולים, במקרה בו יוקם חניון תת קרקעי יש לשמור על עומק גנני של לפחות 1.5 עומק על מנת לשתול בכיכר עצים גדולים רבים ככל הניתן. 6) מבני ציבור חדשים יהיו מבני תרבות כלל עירוניים [כגון אולם כינוסים ומופעים כלל עירוני, סינימטק וספריה וכו'] אשר תיפקודם ישולב עם בית הספר. יש לשלב בתכנון מבני הציבור החדשים הקצאת שטח לחניות אופניים. 7) תנועה וחניה : הוצאת היתר עבור מימוש זכויות הבנייה יהיה בכפוף להסדרת החניה בתחומי המגרש ומתן אפשרות למימוש מלוא זכות הדרך בתחום התכנית המוגשת. 			

4.2.6.3 נתונים כמותיים למתחם 6B (שכונת הדופן המזרחית, מתחם להתחדשות "החברה הכלכלית")					
נושא	יחידת מידה	מאושר	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
קיבולת יח"ד	יח"ד	400	75	475	מתחם להתחדשות "החברה הכלכלית" - מס' יח"ד סופי יקבע בתכנית מפורטת
שכי הדופן המזרחית	יח"ד	400		400	
מתחם להתחדשות החברה הכלכלית	יח"ד	30	75	105	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			1,663	
שטח בנייה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר	57,235	17,145	72,380	שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, ולשימושים נלווים, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.
מגורים	מ"ר	53,835	16,665	70,500	מתחם להתחדשות "החברה הכלכלית" - היקף שטחי בניה סופי יקבע בתכנית מפורטת
שכי הדופן המזרחית	מ"ר	50,000	10,000	60,000	
מתחם להתחדשות החברה הכלכלית	מ"ר	3,835	6,665	10,500	
מסחר	מ"ר	1400	480	1,880	עיקר שטחי המסחר ירוכזו לאורך רחוב הראל- החוצבים ויכללו חזית מסחרית.
מבנים ומוסדות ציבור			לפי תוכנית מאושרת 152-0103655		בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.
שטח ציבורי פתוח			לפי תוכנית מאושרת 152-0103655		בתוכנית מפורטת חדשה - בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור



התכנית המפורטת ובהתאם לנספחי התוכנית.				
	<p>שכונת הדופן המזרחית - לפי תכנית מאושרת -152-0103655</p> <p>מתחם להתחדשות "החברה הכלכלית" - יקבע בעת קידום תוכנית מפורטת ובהתחשב בהוראות סעיף 4.1.4 ובכל מקרה לא יותר מ - 8 קומות כולל קומה מסחרית גבוהה.</p>		מס' קומו ת	גובה בנייה מרבי
הוראות ספציפיות למתחם				
<p>הוראות מתחם 6B:</p> <p>הוראות למתחם להתחדשות "החברה הכלכלית" - בהתאם להוראות סעיף 4.1.4.</p> <p>הוראות למתחם הדופן המזרחית - בהתאם לתכנית מאושרת 152-0103655</p> <p>בתא שטח 304 תותר הקמת מגרש משולב לשירותי חירום והצלה במסגרת הכנת תכנית מפורטת.</p>				
<p>הוראות למתחם 6C (יער):</p> <p>על מתחם זה יחולו הוראות תמ"א 22 ותוכניות מפורטות ליער.</p>				



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בניינים קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(3) יותר להקים חדרי טרפו מזערים בתחום מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", באזורים המסומנים בתשריט כמרקמים להתחדשות עירונית (סימון - מגורים עם הנחיות מיוחדות).</p>
5.1.3	<p>מים וביוב</p> <p>(1) התכנית המקצועית הקובעת לפיתוח מערכת אספקת המים תהה תכנית האב למים כפי שתאושר על ידי הוועדה המקצועית של משרד הבריאות וועדת המשנה לתשתיות של הוועדה המחוזית (בהתאם לתקנות המים 08.2014).</p> <p>(2) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ולתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הוועדה.</p> <p>(3) על פי הנחיות משרד הבריאות כל תכנית מפורטת הכוללת תוספת מעל ל 400 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות אספקת מים שיציגו את ההתחברות למערכת הקיימת, לרבות את יכולת המערכת הקיימת, ממנה יסופקו המים לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים, אלו יוצגו בהוראות התכנית (במידה ולא מומשו קודם לכן במסגרת פרויקט).</p> <p>(4) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הוועדה.</p> <p>(5) תכנית הכוללת סימון אתר להקמת בריכת אגירה המופיעה בנספח התשתיות או אתר בסמוך, יקבע את מיקומה המדויק של בריכת האגירה בשטח קרקע בהתאם למסומן בתכנית.</p> <p>(6) מערכת המים תכיל איגום עצמי של מים שלא יפחת מ 20% מכלל צריכת המים היומית בכל שלב משלבי התכנון. נפח סופי של בריכת המים ומיקומה יקבע במשותף עם הרשות</p>

<p>המוסמכת היא רשות המים. נפח בריכת המים הנוסף יחולק לשני אתרים: דרומי (בשטח שהוקצה לכך בעתיד) וצפוני.</p> <p>(7) התכנית המפורטת להקמת הבריכה תקבע הוראה המאפשרת שימוש בגג בריכת האגירה כשצ"פ או שימוש ציבורי אחר בתנאי שיעמוד בדרישות משרד הבריאות ובתנאי הרשויות המוסמכות בנוגע לבטיחות וביטחון.</p> <p>(8) תכנית מפורטת הנמצאת כולה או חלקה בשטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתיה (פעילים או מושבתים), על פי סימון משרד הבריאות, תסמן את הקידוח בתשריטה ותקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>(9) לא יותרו כל שימושים בתחום רדיוסי מגן א' של קידוח מים (פעיל או מושבת). בתחום רדיוס מגן ב' יותרו שימושי קרקע למגורים בלבד ובכפוף להתניות משרד הבריאות (מניעת זיהום, איטום קווי ביוב וכיו"ב).</p> <p>(10) התכנית המקצועית הקובעת לפיתוח מערכת הביוב תהה תכנית האב לביוב כפי שתאושר על ידי הוועדה המקצועית של משרד הבריאות וועדת המשנה לתשתיות של הוועדה המחוזית (בהתאם לתקנות המים 08.2014).</p> <p>(11) המצוין בנספח הביוב לתכנית המתאר מהווה השלמה לנאמר בתכנית האב לביוב. מימוש מרכיבים במערכת הביוב (מאספים ראשיים, הגדלת כושר שאיבה בת"ש קיימות) ייקבע על פי הוראות התכנית הנוכחית.</p> <p>(12) על פי הנחיות משרד הבריאות כל תכנית מפורטת הכוללת תוספת מעל ל 400 יח"ד במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, לרבות את יכולת המערכת הקיימת, אליה מחוברים השפכים לשאת את התוספת. יוצגו הפתרונות שיידרשו עבור התכנית המוגשת (במידה ולא מומשו קודם לכן במסגרת פרויקט אחר).</p> <p>(13) ככל שידרשו עבודות שדרוג/שיקום/הרחבה של מערכת הביוב בגין תכנית מסוימת, יכילו הוראות התכנית הנחיות למימוש הפתרונות במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(14) תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>(15) תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הוראות ברורות ביחס לאיכות השפכים המותרת להזרמה, הנחיות לפתרון טיפול הקדם בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>	
<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>(1) כל תכנית מפורטת תלווה בנספח ניהול ושימור נגר עילי על פי הנחיות תמ"א 34 ב' 3.</p> <p>(2) תכניות מפורטות תציג פתרונות לניקוז משמר נגר, ברמה העירונית במרחב הציבורי וברמת המגרש הבודד, ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי (לרבות שימוש בטכנולוגיות ושיטות חדשניות), שההיתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	<p>5.1.4</p>

- 3) תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר שילובם של פתרונות לניהול ושימור מי נגר עילי במרחב הציבורי ובשטחים הציבוריים הפתוחים, כדוגמת אגנים ירוקים, אגני השהייה ותעלות ניקוז המכוסות צמחייה וכד', באופן המעניק להם ערך סביבתי, אקולוגי, נופי וחברתי.
- 4) ייכתבו הנחיות לתחזוקה וניהול מערכות לניהול ולשימור מי נגר, בהתייעצות עם אדריכל נוף ואקולוג, על מנת להבטיח את תפקודם האקולוגי והחברתי כחלק ממערך השטחים הפתוחים והטבע העירוני בעיר.
- 5) על הועדה לדאוג ליישומה של תכנית האב לניקוז.

5.1.5 דרכים:

1. דרכים ארציות

- א. כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ב. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.

2. דרכים פנימיות

- א. שבילי הולכי רגל ואופניים הראשיים מסומנים בנספח התחבורתי – ניתן להוסיף שבילים בכל שטח התכנית בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור מהנדס הוועדה ואין בכך שינוי לתכנית.
- ב. הדרכים יתוכננו בהתאם לסטנדרט של מהירות נסיעה מוגבלת ובלבד שיובטחו תנאי בטיחות נאותים.
- ג. רוחב מדרכות ברחובות בהן מתוכננים לעבור קווי תחבורה ציבורית לא ייפחתו מ-3 מטרים בכל צד על מנת להבטיח מעבר הולכי רגל לצד הקמת תחנות אוטובוס, במקטעי רחובות הקטנים מ-300 מ' ומצויים בקצות הרחובות, בהם רוחב זכות הדרך אינו מאפשר רוחב של 3 מ' בכל צד יהיה ניתן להקטין את רוחב המדרכות ולאפשר תחנות אוטובוס "דגל".
- ד. רוחב הדרך יהיה מסומן בתשריט. במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן יהיה להרחיב את רצועת הדרך בעד 20 מ' מעבר למצויין בתכנית זו, בשל תנאי השטח כגון קיום מדרונות, מערכות ניקוז, וכו', מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, במידה ומתחייב, ובתנאי של אישור הועדה.
- ה. לאורך הרחובות יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לניהול נגר עילי כדוגמת אדניות השהייה לנגר (rain gardens). מרחק שתילת עצים בשדרה לאורך הרחוב לא יגדל מ 10 מ'. לאורך הציר יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לבתי גידול מיטביים בעבור שורשי עצים עם עומק בית שורשים של 1.5 מ' לפחות, ונפחי שתילה של 10 מ"ק לעץ בוגר.



3. תנאים למתן היתר בנייה

- א. חלה חובה להגיש תכנית פיתוח לכל דרכי הנוף ו/או טיפול נופי בקני"מ 1:1250 לאישור הוועדה.
- ב. תיקבענה הנחיות להשהיית נגר, מניעת סחף קרקע והתחתרות אשר יוטמעו בתכנית הפיתוח.
- ג. תכנון הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים מדרכות רחבות ומוצלות
- ד. מסופי תח"צ יתוכננו באופן מוצנע תוך השתלבות מלאה עם נתוני השטח (עצים, טראסות, חורש וכד'). תיבחן אפשרות לחניה מחומר מחלחל ושימוש באספלט שקט.

4. פיתוח

- א. תכנון כל דרך ילווה בטיפול נופי של אדריכל נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
- ב. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לשילוב צמחיה ועצים בוגרים בעלי אופי התואם את נוף הרי ירושלים אשר ישולבו במדרכות ובשולי הדרכים לפי הנחיית אדריכל נוף.
- ג. שיקום נופי – חציבה ומילוי:
מדרונות חציבה או מילוי שנוצרו מפריצת דרך או בנית מבנה, ישוקמו הנדסית, צמחית בד בבד עם ביצוע המבנה, ע"ח יזם הפרוייקט. לא תימסר תעודת גמר אלא לאחר ביצוע השיקום כנדרש ע"י תכנית השיקום הנופי.
- ד. הדרך תתוכנן בהקפדה מירבית על שימור ערכי נוף שבסמוך לה כגון: טראסות אבן, עצי בוסתן, מדרונות סלע וכד'. תכנון כל דרך ילווה בטיפול נופי של אדריכל נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
- ה. תחום העבודות לביצוע הכביש, יאושר על ידי מהנדס הוועדה ויכלול גם את השטחים שידרשו להתארגנות אחסנה, ציוד וחומרים (הכנות קבלן) ושטחים הנחוצים לביצוע עבודות.
- ו. מערכת ניקוז הדרכים תבטיח פיזור המים ע"י ריבוי מעבירים איריים.
- ז. מעקות בטיחות יהיו מסוג המשתלב בנוף כדוגמת: מעקה כבלים, גדר עץ.
- ח. שבילי הולכי דרך ואופניים יהיו מותאמים ככל האפשר לטופוגרפיה ושלא בניצב לקווי הגובה. בקטעים בהם שבילים יבוצעו בניצב לקווי הגובה הם יהיו במתכונת של "שבילי מדרגות", אם שיפוע הקרקע מחייב זאת.

5.2 שדרות הראל - החוצבים

שדרות הראל החוצבים יפותחו כרחוב ראשי-אורכי המחבר את שני חלקי הישוב – הצפוני והדרומי ומשמש כמרכז העירוני הראשי. אל ציר זה מתחברות השכונות ממזרח וממערב.
עקרונות מנחים:

1) מרחבים ציבוריים - לאורך שדרות הראל - החוצבים יש לפתח מרחב ציבורי איכותי, שדרות עצים (ציר ירוק) וטיילת עירונית, חזית עירונית פעילה ורציפה (מסחר, שרותים והסעדה)

ושימושים מעורבים בהתאם להוראות ולנספח העיצוב העירוני בתוכנית המתאר (מגורים, מסחר, תעסוקה, שצ"פ, שב"צ ועוד). לאורך הציר ישולבו פונקציות ציבוריות על מנת להפוך את שימושי הדופן ברחוב למגוונים ופעילים לאורך כל שעות היום. מומלץ לפתח פונקציות אלה במוקדים שזוהו כחשובים ע"י תוכנית המתאר (מסומנים בתשריט בסימבול "שטח לתכנון מפורט").

(2) חתך הרחוב – יש לתכנן את חתך הרחוב תוך מתן עדיפות להולכי הרגל וליצירת מרחב ציבורי אטרקטיבי, מדרכות רחבות ופנויות ממכשולים ברוחב שלא יפחת מ- 5 בכל צד, בנוסף למרחב בזיקת הנאה עד קו הבנין בתחומי המגרשים (לא פחות מ- 4.0 מ' רוחב) תוך מתן אפשרות להקמת ארקדות במרחב הפרטי הפתוח בקומת הקרקע. לאורך הציר יש לחייב נטיעת עצים גדולים בשדירה כפולה. ראה נספח עיצוב עירוני ודו"ח מסכם – עקרונות תכנון, הנחיות ופרוגרמה.

(3) סגירות חורף / עונתיות – לאורך שד' הראל החוצבים יותרו סגירות אלה בכפוף להכנת תוכנית כלל עירונית ובתנאי שיוותר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'. בקניונים סגירות החורף יהיו בכפוף לאישור מהנדס הועדה. הסגירה תהיה מבנה קל עשוי ממתכת קלה ובעלת פרופיל עדין. הקירות יהיו עשויים מחומרים שקופים ולא ייעשה כל שימוש בחומר אטום.

(4) רחובות חוצים - דגש יושם על המשכיות מרחב הולכי הרגל גם לרחובות החוצים את שדרות הראל החוצבים וחיבור של צירי הולכי רגל ואופניים אל העורף הבנוי משני צידי הציר.

(5) תשתית לרכיבי אופניים - בחתך הרחוב, לכל אורך ציר הראל החוצבים ובאופן רציף, ישולבו תשתיות רציפות לרכיבי אופניים לפי תקנות משרד התחבורה.

(6) מבנים לאורך הרחוב - בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות. כל המבנים לאורך הרחוב יתוכננו כך שהכניסה הראשית להולכי רגל תהיה מרחוב הראל החוצבים. לא תותר הקמת חזית אטומה הפונה אל הרחוב ללא פתחים גדולים ו/או חלונות ראוה גדולים בחזית המסחרית או הציבורית.

(7) מניעת מטרדים - אזורי שירות של הבניינים, אזורי חניה ומתקני טיפול בפסולת והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדיים או אחוריים שאינם מפריעים לפעילות ברחוב, לעסקים הסמוכים או לשטחי הציבור הסמוכים. יעשו הסידורים הנדרשים למניעת הפרעות ויזואליות, אקוסטיות וכד'. בבניינים מעורבים עם מגורים, תעסוקה ומסחר, יושם דגש על מניעת מטרד לדיירי הבניינים.

(8) חזית מסחרית - לאורך כל שד' הראל החוצבים, באזורים המסומנים בנספח עיצוב עירוני חזית מסחרית, תוקם חזית שכזו לאורך לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב. גובה החזית המסחרית יהיה עד 6 מ' ולא פחות מ- 4 מ'. התכנון האדריכלי והעיצוב של החזית המסחרית יעשה בזיקה משותפת בין המבנים בכל מקטע. חזית מסחרית ותאפשר גם ברחובות החוצים את שדרות הראל החוצבים, כמסומן בתשריט.

(9) עירוב שימושים - משרדים, מבני ציבור, וכו'

<p>(10) זיקת הנאה - מרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש בחזית המסחרית. תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור.</p> <p>(11) כיכרות עירוניות - במתחמים המסומנים ככיכרות עירוניות (מסומנים בתשריט בסימבול "שטח לתכנון מפורט") הפיתוח והבינוי יהיו בהתאם לתוכניות מפורטות הכוללות תוכניות לעיצוב אדריכלי המפרטות את מרכיבי החזית, הפתחים וחומרי הגמר, מתקנים נלווים, הפיתוח והעיצוב של המרחב הפתוח בין קו הבניה וזכות הדרך, השתלבות במרחב הציבורי ובחזיתות הסמוכות, כולל שילוב של סגירות חורף במידה ומוצע.</p> <p>(12) מערכות תשתית ירוקות</p> <ul style="list-style-type: none"> - לאורך הציר יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לניהול נגר עילי כדוגמת אדניות השהייה לנגר (rain gardens). - מרחק שתילת עצים בשדרה לאורך הרחוב לא יגדל מ 10 מ'. - לאורך הציר יוטמעו מערכות תשתית ירוקה לבתי גידול מיטביים בעבור שורשי עצים עם עומק בית שורשים של 1.5 מ' לפחות, ונפחי שתילה של 15 מ"ק לעץ בוגר. <p>(13) כל המתחמים הגובלים בשד' הראל-החוצבים יכולים לעבור התחדשות גם אם לא סומנו בתשריט התכנית, בהתאם להחלטת הועדה.</p>	
<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p>	<p>5.3</p>
<p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה. כל המלצה שתתקבל מתכנית האב התחבורתית למבשרת ציון לא תהווה סתירה לתכנית המתאר גם אם אינה מצויינת בתשריט או בנספח התחבורה. ניתן לקדם תכניות מפורטות אשר יקבעו פתרונות תנועה בהתאם לתכנית האב באופן שמשנה ייעודים מאושרים בתכנית המתאר.</p> <p>(2) דרכים מוצעות: בנספח מופיעים סימונים לדרכים מוצעות (מקווקו). התוואים המוצעים הינם תוואים מנחים ואינם מחייבים. כל תוואי כביש המוצע בתכנית המתאר יש לבחון במסגרת תכנון מפורט.</p> <p>א. כביש עוקף דרום-מערבי – בנספח התנועה מסומן ככביש אזורי מוצע מחוץ לגבולות התכנית. כביש זה מטרתו לתמוך בפיתוח שכונת המגרסה ולהסיט תנועה עוברת משד' החוצבים.</p> <p>ב. חיבור צפון-דרום מקביל לשד' החוצבים. מטרת חיבור זה הינה להוות ציר חלופי לשד' הראל החוצבים תוך תמיכה בתנועה שתגיע למע"ר. בנספח התנועה מסומנים שני חיבורים מנחים אשר יכולים גם להוות חלופה אחד לשני. חיבורים אלה ייבחנו במסגרת תכנון מפורט.</p> <p>ג. חיבור מכביש 1 לרח' שורק. מטרת חיבור זה הינה "להחזיר" את החיבור שבוטל בעקבות תת"ל 16. החיבור בנספח התחבורה הינו מנחה ויש לבצע תכנון מפורט שיכלול בחינות תנועתיות ונופיות על מנת לקבוע את החיבור הרצוי.</p>	

- 3) שבילי אופניים:** שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. בתוכניות מפורטות יתוכננו שבילי האופניים לפי הנחיות משרד התחבורה וישמרו על עקרונות של רציפות ובטיחות.
- 4) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.**
- 5) מיתון תנועה:** תכנית הכוללת אזורים המסומנים למיתון תנועה במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה במצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם להנחיות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה אשר יהיו תקפות באותה עת.
- 6) חניה:**
- א. תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות. מתן היתר למימוש זכויות בנייה ינתן בכפוף להסדרת החניה בתחומי המגרש.
- ב. החניות יהיו תת קרקעיות, ככל הניתן, ובתיאום עם מהנדס הוועדה.
- 7) מסוף תח"צ:** תותר קביעת מסוף לתח"צ. שטח מסוף מינימאלי יהיה 1.5 דונם.
- ג. מסופי תח"צ חדשים, באם ידרשו, יתוכננו תוך שימת דגש על נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בשירותי תחבורה ציבורית, באופניים וברכב דו גלגלי, וזמני מעבר מינימאליים בין אמצעי הנסיעה.
- ד. תותר הקמת מסופי תח"צ בזכות דרך, אך באזורים שאינם פוגעים בתפקודו של ציר הראל-החוצבים כרחוב עירוני ו/ או באזורים שאינם פוגעים בסביבה הנופית, ובכללם הקמת מבנים ומתקנים הנדרשים לתפקוד התפעולי של המסוף.
- ה. תקבענה הנחיות והוראות לצמצום המטרדים הסביבתיים ממתקני התחבורה לסביבה.
- ו. תנאי להפקדת מסוף הנו הגשת תכנית עיצוב אדריכלית למסוף ולסביבתו המגדירה את שטח הקרקע הנדרש למסוף ואת אופן שילובו בשימושים שבסביבתו.

5.4 איכות סביבה

- 1. מניעת זיהום קרקע ומים:**
- תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א/34 ב/4 על עדכוניה
- 2. חומרים מסוכנים:**
- א. ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים.
- 3. פסולת בניין:**



<p>א. יש לשלב נהלי טיפול בפסולת בנין בכל בקשה להיתר ובכל תכנית מפורטת. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת סילוק מוסדר של פסולת בנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005.</p> <p>ב. בפרויקטים גדולים, מעל 100 יח"ד, יוצבו ציוד גריסה ונפות ולבצע מחזור באתרים עצמם ולעשות שימוש חוזר בחומר לשימוש מקומי.</p> <p>ג. בפרויקטים קטנים, בהם אין הצדקה למחזור מקומי, יש למצוא פתרונות סילוק מרוחקים יותר.</p> <p>ד. בתכנית מפורטת יקבע כי כל היתר בנייה שפסולת הבניין שתוצר מביצועה תעלה על 250 טון תכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר.</p> <p>ה. בתכנית מפורטת יקבע כי רשות הרישוי תהיה רשאית לפטור מחובת המחזור כולה או מקצתה מנימוקים שישרמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>4. עודפי עפר:</p> <p>תכנית מפורטת שבה נוצרים עודפי עפר תכלול הנחיות לפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומלוי ומתן עדיפות לשימוש חוזר בחומר בהתאם להרכבו, הפתרונות יתייחסו בין היתר: לדרכי טיפול במקום, ו/או לשינוע החומר לאתרי אחסון זמניים או להטמנה באתרים מורשים.</p> <p>5. טיפול בפסולת:</p> <p>א. תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, לטיפול ולפינוי פסולת ובכלל זה הקצאת שטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.</p> <p>ב. מכוון שכיום, בעיקר באזורים הותיקים, המדרכות מאוד צרות, תחוייב הצבת מכולות הפסולת בתחומי המגרשים ולא על המדרכות כפי שקיים כיום.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות יש לשקול הקצאת שטחים למרכזי מחזור והפרדה שכונתיים ורובעיים (נייר, פלסטיק, פסולת אלקטרונית וכו').</p> <p>ד. בתכנית מפורטת יקבע כי היתר בניה למגרש בניה יכלול פירוט מערך של מתקני הפסולת שבתחום הרשות לרבות מיקום במגרש, סוג מיכלי האצירה, חומר גמר, ניקוז וחזות.</p> <p>ה. מניעת חדירת ראדון למבנים – תכניות מפורטות יכללו הנחיות להיתרים/היתרים יכללו את דרישות התקנות בנוגע להגנה על בנין מפני חדירת ראדון - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון), התשס"ט - 2008.</p> <p>6. בנייה ירוקה:</p> <p>א. תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות/הוראות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות - הרחובות, הצירים הירוקים והדרכים הפנימיות המקשרות בין הגינות הציבוריות והכניסות למבנים תשלבנה שלביי הולכי רגל ומסלולי נסיעה לאופניים.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות יקבע כי ריצוף מעברי הולכי הרגל והמדרכות יעשה תוך שימוש בחומרים שאינם אוגרים חום רב.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות יקבע כי שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או אמצעים אחרים לשיפור האקלים.</p>	
--	--

ה. תכניות מפורטות למתחמי הבינוי השונים ילוו בסקרי אקלים, וזאת לצורך התאמת התכנון והבינוי לתנאי האקלים ולחיסכון באנרגיה.

7. אתרי טבע עירוני:

א. במקומות אשר סומנו בסימבול הרלוונטי בנספח הנופי סביבתי קיימים ערכי טבע.
ב. לאתרי טבע יוכן סקר משאבי טבע ונוף המבוסס על סקר שדה ועל נתונים קיימים במאגרי מידע. הסקר יכלול:

- מצאי בוטני ומצאי פעילות בעלי חיים
- פרטים וקבוצות עצים מיוחדים ונדירים
- זיהוי ומיפוי מקורות מים ומזון, אתרי רבייה וקינון וכו'.
- זיהוי, הגדרה ואפיון של בתי גידול, גודלם ונדירותם.
- תפקוד השטח כחלק ממערך המסדרונות והקשרים האקולוגיים
- מאפיינים נופיים וערכיות נופית לשימור, אגן חזותי, נקודות ואזורי תצפית על האזור.

- ערכי מורשת היסטורית וארכאולוגית המצויים בשטח התכנית ובסביבתה
ג. באתרי טבע, יותר פיתוח או בינוי לצרכי שימור וטיפוח האתר (לדוגמא: מסתורי צפיה בציפורים, סככת לימוד וכו') כל עוד אין פגיעה בערכי הטבע הקיימים בשטח.

ד. לאחר עריכת סקר ערכי הטבע והנוף תוכן תכנית פיתוח ושימור שיגדירו את ערכי הטבע בשטח ואת התנאים המאפשרים את קיומם של ערכי הטבע. תכנית הפיתוח והשימור ותכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

- חיבוריות ורציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות
- לאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן.
- הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות שעלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות
- הכנת תכנית ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של מכלול הטבע והמערכות הטבעיות בתחומו.

ה. בבניה בהיקף גדול בסמוך למעיין עין מבשר יש לבצע סקר הידרוגיאולוגי לבחינת השפעת הבינוי על המעיין.

8. מסמך סביבתי –

א. בתכניות מפורטות שיכללו ציפוף עירוני משמעותי, מעל 50 יח"ד או 5000 מ"ר לשימושים מסחריים במרקם הבנוי, תידרש בחינה סביבתית מקיפה בהיבטים של רעש ואיכות ואויר, והיבטים סביבתיים אחרים ככל שידרש.

5.6 מבנים ואתרים לשימור

לעת מתן היתר במבני הציבור אשר נבנו במקום בשנות ה 50 וה 60 של המאה ה 20 ע"י המוסדות המתדיישים (כגון בית הספר של מעוז ציון), ייבחן האתר וערכיו ההיסטוריים וייבחן הצורך



<p><u>בהכנת תיק תיעוד מקדים להגדרת ערכי השימור במקום, ובמידה והממצאים יורו על כך – יסומן לשימור.</u></p>	
<p>5.7 אתרי עתיקות</p>	
<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	
<p>5.8 הגדלת צפיפות מעבר למאושר בתוכניות החלות</p>	
<p>הוראות אלה יחולו על השכנות: א', ב', ג', ד', ה'-ו', ז, ח', י"ג, י"א, נוף הרים. ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בנייה עבור דיוריות. ניתן יהיה להגדיל צפיפות יח"ד באמצעות דיוריות, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011 כל החניות הנדרשות ליח"ד יהיו בתוך המגרש בתת הקרקע או בכפוף לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 	
<p>שביל עוטף מבשרת</p>	
<p>תוכן תכנית מפורטת לשביל עוטף מבשרת על בסיס המוצע בנספח הנופי בתיאום עם קק"ל. תכנית זו תכלול התווייה ומפרט לפיתוח. בנוסף לאלה, התכנית תפרט את אופן חלוקת הסמכויות בין הגופים השונים לבין הרשות המקומית בתחזוקה שוטפת של השביל. יש לשקול שילוב של הכנת תכנית זו, בתיאום עם התכנית להסדרת היער מפני שריפות על פי הנחיות הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p>	



6. ביצוע התכנית

<p>6.1 שלבי ביצוע התכנית</p>	<p>7.1.1</p>
-------------------------------------	--------------

<p>6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי</p>	<p>7.2.1</p>
<p>(1) הוועדה תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p>	





(2) אחת לחמש שנים תגיש הועדה לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.

(3) המלצות תכנית האב לתחבורה יעודכנו במסמכי התכנית ככל הנדרש.

(4) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.



6.3 מימוש התכנית

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר/הישוב ל- 42,000 נפש.

7.3.1



7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל					קפלן 2, ירושלים	02-6701673		02-6701673		

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	עדנה לרמן	007762313	30015	510614621	יגאל אלון 120, תל אביב	03-6959893	052-4263753	03-6960299	office@lerman.co.il
נוף	אדר' נוף	טלי וכסלר	034940817	121161	034940817	המסגר 52, תל אביב	077-7522152	054-6666413		taliw@new-commons.com
תנועה	מתכנן	גדעון לרמן	02277349		513120527	יגאל אלון 120, תל אביב	03-6959893		03-6914846	sec-gal@lerman.co.il
סביבה	מתכנן	דני עמיר	059244053		514367556	הראשונים 24, בני עטרות	0774250477	054-7558158	072-2765687	dani@env-planning.com
	מתכנתת	טל בן דב			514367556	הראשונים 24, בני עטרות	0774250477		072-2765687	tal.bendovcohen@gmail.com
ניקוז, מים וביוב	אינגי	ירון גלר	059262816	76815	514688977	רחוק פרלוק 12, תל אביב	03-7414873	052-4872000	03-7414906	gellerm@017.net.il

נובמבר 2018

עמוד 77 מתוך 81

sadan.lowental@gmail.com	03-6967978	052-2527340	03-6967974	יגאל אלון 155 תל אביב 67443	512090499	סדן לובנטל בע"מ		004329611	עזרא סדן	פרופ'	כלכלה
sadan.lowental@gmail.com	03-6967978	052-2527322	03-6967974	יגאל אלון 155 תל אביב 67443	512090499	סדן לובנטל בע"מ		834309	רות לובנטל	כלכלנית	פרוגרמה
zohargin@bezeqint.net	02-5343054	050-5552969	02-5341507	יפה נוף 55, שואבה 90855	102244	יעדים בפיתוח		000102244	חגית אדיב גיניאנו	מתכנתת חברתית	שיתוף ציבור וחברה
leas@taldor.co.il	03-9298261		03-9298212	הרוקמים 26, חולון	520039710	טלדור מערכות מחשבים בע"מ		28655645	לאה לוי שלו		יועץ מיחשוב
mappingt@gmail.com		052-5666776	03-7527305	היצירה 28 רמת גן	511149445	טכנולוגיות מיפוי	545	30276174	יאיר גרינוולד	מודד	מדידה

נובמבר 2018

עמוד 78 מתוך 81



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות



תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		



תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		



נובמבר 2018

עמוד 79 מתוך 81



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה

נספח זה מצורף ככלי למעקב אחרי מימוש תכנית המתאר לאחר אישורה, לניהול התכנון ובקרה על מימוש התכנית באמצעות תכניות מפורטות שיאושרו מכוחה וכבסיס לדיווח השנתי הנדרש עפ"י חוק וקבלת החלטות לגבי הצורך בעדכונה או הכנת תכנית חדשה במקומה. מבנה הנספח עצמו יכול שיהיה כפי שמוצע כאן, או בכל מבנה אחר, כך שישירת בצורה מיטבית את הרשות המקומית בה מדובר ודרכי פעולתה.



כלל תחום התכנית (נכון לערב אישור תכנית המתאר)

מאפיינים פיסיים - אורבניים

שטח בדונמים									
מ"ר בנוי									
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
צפיפות דיור ממוצעת יח"ד / ד' נטו									
צפיפות אוכלוסייה ני' / קמ"ר קיים בפועל _____ מתוכנן _____									
שמושים		שטח תכסית קיים		מ"ר בנוי (לפי ארנונה)		סה"כ בתכנית המתאר		שמושים	
	דונם / אחוז		דונם / אחוז		דונם / אחוז		דונם / אחוז		דונם / אחוז
	מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר
מגורים				שטחים פתוחים					

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית

עמוד 80 מתוך 13

אוקטובר 2014





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

					דרכים						תעסוקה
					שטחי ציבור						מסחר
										תיירות
											אחר



נובמבר 2018

עמוד 81 מתוך 81



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

ניהול מלאי תכנון לפי מתחמים (טבלאות בסיס לעדכון שוטף)

קיבולת ליעד התכנית – מגורים (ביחידות דיור)

הערות	תוספת יח"ד בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – מסחר (במ"ר)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מסחר מאושרות שטרם מומשו			מסחר במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי				

קיבולת ליעד התכנית – תעסוקה (במ"ר)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

נובמבר 2018

עמוד 82 מתוך 81





תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללת

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תעסוקה מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	קיים בפועל	מפורטות	המתאר	



קיבולת ליעד התכנית – תיירות (מלונאות, צימרים, אירוח כפרי וכיו"ב ביחידות/חדרים)

הערות	תוספת מ"ר בהשוואה לקיים ערב אישור תכנית המתאר			בהליכי תכנון מפורט			זכויות תיירות מאושרות שטרם מומשו			תיירות במ"ר קיים בפועל	סה"כ מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
	סה"כ תוספת	תוספת במתחמי פיתוח חדשים	תוספת בתחום הבנוי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	ריאלי	% מימוש חזוי	נומינלי	קיים בפועל	מפורטות	המתאר	



קיבולת ליעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (בדונם)

הערות	אזורי/מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בדונם (סה"כ)	מאושר בתכניות מפורטות	סה"כ בתכנית המתאר	מתחם
						קיים		



נובמבר 2018

עמוד 83 מתוך 81



תכנית מס' 00000

מבא"ת כוללנית

						חסר		
						קיים		
						חסר		



קיבולת ל יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (בדונם/מ"ר)

מתחם	סה"כ בתכנית המתאר	מאוסר בתכניות מפורטות	שטח בדונם / שטח בנוי במ"ר	שכונתי	רובעי	עירוני	אזורי/מטרופוליני	הערות
			קיים					
			חסר					
			קיים					
			חסר					



במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תירשם הערה בהתאם בעמודת הערות בטבלה.



נובמבר 2018

עמוד 84 מתוך 81