

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-1178904**

**מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים**

**ירושלים**

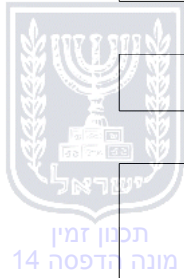
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בית שמש**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הדרומי של הגבול המוניציפלי של בית שמש. מרחב התכנון, בשטח של כ-7 דונם, שדי האמוראים מצפון, זכריה הנביא ממזרח נהרדעא מדרום.

התכנית ממוקמת בשכונה ד-3, בסמוך לתפר עם שכונה ד-1 ובקרבה לבית החולים המתוכנן בה. המגרש ממוקם ליד מסוף האוטובוסים העתידי, כחלק מרחוב אינטנסיבי ומסחרי.

התכנית מציעה שלושה מבנים האחד בן 34 קומות בעירוב שימושים למגורים, דיור סיעודי, מלונאות ותעסוקה והשניים הנוספים בני 11 קומות כל אחד שישמשו למגורים. קומת הקרקע עם כניסה משד' האמוראים וקומת המרתף הראשונה עם כניסה מרחוב נהרדעא, יהיו קומות מסחריות שימשיכו את רצף המסחר המתוכנן ברחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-1178904

מספר התכנית

7.825 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 197888

קואורדינאטה Y 622963

**1.5.2 תיאור מקום**

בצפון - שד' האמוראים, ממזרח - רחוב זכריה הנביא כביש 5, ממערב - רחוב נהרדעא.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	שד' האמוראים		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק	417	

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 1 / 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 / 30. הוראות תכנית תממ/ 1 / 30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732		28/11/2013
102-0073593	החלפה	תכנית 102-0073593 לא תחול בתחום תכנית זו.	6973	3027		25/01/2015
בש/ 200	החלפה	תכנית בש/ 200 לא תחול בתחום תכנית זו.	4371	1197		16/01/1996



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל יונגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל יונגמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/06/2023	רחל יונגמן	10: 34 22/06/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/05/2023	רחל יונגמן	15: 49 01/05/2023	בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	25/06/2023	מאיה זוהר	15: 56 25/06/2023	נוף-חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	25/06/2023	מאיה זוהר	15: 55 25/06/2023	נוף-תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2023	רגב טורס	15: 27 01/05/2023	1/2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2023	רגב טורס	15: 28 01/05/2023	2/2	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	01/05/2023	שי נהרי	12: 10 01/05/2023		לא
ניהול מי נגר	מנחה		30	01/05/2023	אליעזר בלינסון	15: 35 01/05/2023	דוח הידרולוגי	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			איב 62 בע"מ	ירושלים	המ"ג	5	077-8200196		office@dvr ose.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן			בני ברק	בן גוריון דוד		036158000		rishui@m-y- s.com
הידרולוג	יועץ	אליעזר בלינסון		אן. אר. דיי יעוץ הידרולוגי והידרוגאולוגי בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	37	03-9221445		eliezer@nrldt d.com
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		maya@mzarc .com
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
	יועץ תשתיות	שי נהרי	121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	11			Pniel.A@sela nahari.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: החומה 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בנין A	המבנה הדרום מערבי הממוקם בסמוך לשצ"פ בגבולו המערבי של הפרויקט כפי שמסומן בנספח הבינוי.
בנין B	המבנה הצפוני ביותר הסמוך לשד' האמוראים כפי שמסומן בנספח הבינוי.
בנין C	המבנה המזרחי הממוקם בסמוך לרחוב זכריה הנביא-כביש 5 כפי שמסומן בנספח הבינוי.

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**

פיתוח מגדל מעורב שימושים למגורים, תעסוקה, דיור סיעודי ומסחר ושני מבנים מרקמיים למגורים ע"י הגדלת הזכויות ושינוי הוראות הבינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת ייעודי קרקע, שינוי ייעוד מדיוור מיוחד, תעסוקה ומסחר, לעירוני מעורב.
- קביעת זכויות בנייה עיקרי, שרות עילי ותת קרקעי והגדלת מספר יחידות הדיור.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, מספר קומות, קו בניין ותכסית.
- קביעת הוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- קביעת הוראות להסדרי תנועה ולתקני חניה.
- קביעת הוראות בנושאי סביבה וניהול מי נגר.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
עירוני מעורב	101			101	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	7,825	100
סה"כ	7,825	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	7,825.44	100
סה"כ	7,825.44	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעסוקה לסוגיה לרבות משרדים מכל סוג שהוא ושירותים נלווים להם.</li> <li>2. יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה, שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי, וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.</li> <li>3. דיור סיעודי ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקודו.</li> <li>4. מסחר.</li> <li>5. מרפאות.</li> <li>6. יותרו שימושי מלונאות ובכלל זה יחידות אירוח, שרותי מלון וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף אשר נועד לשרת את באי בית המלון, לרבות: אולמות לכינוסים, אולמות לאירועים ולשמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכת שחייה, ספא, מקוואות, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות על עדכניהם מעת לעת כפי שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.</li> <li>שימושים מיוחדים אחרים בתאום עם משרד התיירות.</li> <li>7. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל שטחי השירות המועילים למסחר תעסוקה, למלונאות/תיירות, למגורים וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו בכל קומות המבנה.</li> </ol> <p>ב. מתחת לקרקע - כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור ויחידות מלונאיות, לרבות שטחי שירות תת קרקעיים לחנייה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, תעסוקה ודיור סיעודי, חוות שרתים ושטחים לוגיסטיים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים ושטחים תפעוליים, מתקנים לטיפול במי נגר עילי ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות שטחי אחסנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מספר מבנים בתא השטח.</li> <li>2. תותר הקמה בשלבים או בהינף אחד.</li> <li>3. יותר חיבור בין הבניינים בתת הקרקע, במפלס הקרקע ובחלק מן הקומות העליונות, במסגרת סך השטחים המותרים לבניה במסגרת תכנית זו.</li> <li>4. יותר יציע בקומת הכניסה הקובעת ובקומת המרתף הראשונה שלא תיספר במניין הקומות, אך תכלול במניין השטחים.</li> <li>5. מספר קומות:</li> </ol> <p>א. סך הקומות בכל המבנים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות, אך לא כולל קומות מתקנים טכניים / גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא ייספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. שתי הקומות העליונות במבנים B ו-C ישמשו דירות דופלקס אשר הכניסה אליהן תהיה בקומה ה-10.</p> <p>6. במרחב המשותף המקשר בין המבנים במגרש בקומת הקרקע יתאפשר מעבר חופשי לציבור</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>הרחב.</p> <p>7. בין המבנים מעל קומת הקרקע יישמר מרחק שייקבע בתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>8. כניסות הדיירים הראשיות למגורים וכן הכניסות הראשיות עבור הדיור הסיעודי וקומות התעסוקה ייקבעו בתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> <p>9. פריסת השימושים:</p> <p>א. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה ולקומה השנייה.</p> <p>ב. בקומות המסחר יותרו אלמנטים אדריכליים ומשטחי הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכנית, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במניין שטחי הבנייה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. החניה במגרש תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. יותרו עד 5 קומות מרתף. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לצורך מענה על תקני חניה.</p> <p>3. שטחי החניה במפלסי המרתף יכולים להיות משותפים לכלל המבנים והשימושים במגרש.</p> <p>4. מיקום הכניסות והיציאות של כלי רכב לחניונים כפי שמתואר בנספח החניה הינו עקרוני. המיקום הסופי ייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>5. שתי קומות המרתף הראשונות יוכלו להיות מתוכננות כקומות גבוהות של 7 מ' ברוטו.</p> <p>6. חלק מקומת המרתף הראשונה תשתמש עבור פריקה וטעינה לקומות המסחר.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע ובקומות המרתף.</p> <p>ב. תכסית קומת מפלס הכניסה העליון תהיה עד 75%.</p> <p>ג. תכסית הקומות הטיפוסיות בכל המבנים יחד תהיה עד 50%.</p> <p>ד. תכסית קומות המרתף תהיה עד 100%.</p> <p>ה. תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מגרש בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
עירוני מעורב	מגורים	101	7825	17790				201 (1)								5016 (2)	
עירוני מעורב	אחר	101	7825	31170		3380		180 (3)								980 (2)	
עירוני מעורב	<סך הכל>	101	7825	48960	21330 (4)	3380	34290 (5)	100 (6)		140 (7)	35 (8)	5	0 (9)	0 (9)	0 (9)	5996 (2)	

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

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

## הוראות טבלה 5:

א. השימושים הכוללים בטבלה 5 תחת השימוש "אחר" הם: תעסוקה, מסחר, דיור סיעודי ומלונאות.

ב. תותר המרת שטחים עיקריים למגורים לשטחי שירות למגורים מעל הקרקע ולהפך, בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר ובתנאי ששך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע בתא השטח.

ג. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע בין שטחי הדיור הסיעודי, המלונאות, התעסוקה והמסחר, בהיקף של עד 10% מהיקף שטחי השימוש המוסר בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר ובתנאי ששך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע בתא השטח

ד. מספר הקומות המצוין בטבלה מעל הכניסה הקובעת אינו כולל את הקומות הטכניות. יותרו עד 2 קומות טכניות.

ה. יותר ניווד שטחי מסחר ותעסוקה עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע ולהפך בתנאי ששך השטחים לא יעלה על המופיע בטבלה.

ו. שטחי החניון מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות לכלל השימושים.

ז. יותר שינוי של עד 1 מ' למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים בנספח הבינוי המנחה וממפלס ה-0.00=

ח. עובי קירות יבוא בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה

ט. שטחי מסתורי כביסה יבואו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה

י. שטחי חדרי טרנספורמציה יבואו בנוסף לשטחים שבטבלה

יא. שטחים עבור איחסון אשפה פניאומטי או בחדרים לפי דרישת הרשות יתווספו לשטחים שבטבלה

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיור ללא שינוי בשטח המגורים הכולל (למעט שינוי בשטחי מרפסות).
- (2) שטח זה הינו עבור מרפסות מקורות. שטחי מרפסות לא מקורות אינן כלולות בשטח זה והינן בנוסף על שטחים אלו.
- (3) מספר חדרי דיור סיעודי. מספר היחידות המלונאיות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- (4) שטחי שירות מעל הקרקע עבור כל השימושים בתא השטח. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לצורך מענה על תקני חניה.
- (5) שטחי שירות בתת הקרקע עבור כל השימושים בתא השטח.
- (6) תכנית קומות המרתף-100% תכנית קומת הקרקע-75% תכנית הקומות הטיפוסיות בכל המבנים יחד-50%.
- (7) גובה כולל מבנים ומתקנים טכניים. גובה מבנה A- עד 140 מ' מעל הכניסה הקובעת, גובה מבנה B- עד 55 מ' מעל הכניסה הקובעת, גובה מבנה C- עד 55 מ' מעל הכניסה הקובעת.
- (8) מבנה A-35 קומות ומבנים B ו-11 C קומות. שתי הקומות העליונות במבנים B ו-C ישמשו דירות דופלקס אשר הכניסה אליהן תהיה בקומה ה-10.
- (9) קווי הבניין כמופיע בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית באישור הוועדה המקומית.
- ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב.
  2. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חירום), אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  3. קביעת מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית.
  4. התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה.
  5. מיקומן הסופי של הכניסות לכלי רכב, וכן מיקום רחבות הכניסה למבנים.
  6. מימדם וצורתם הסופית של החזיתות המסחריות כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי.
  7. חומרי ופרטי הגמר של חזיתות הבניינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.
  8. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים.
  9. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
  10. פתרון לניקוז מי גר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.
  11. מיקום מתקני תשתיות כגון חיבור מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיוצא בזה.
  - ג. יותר שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו.

**6.2****דרכים תנועה ו/או חניה**

1. תקני החניה יהיו על פי התקן המפורט בנספח התנועה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
2. בסמכות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לאשר הפחתה מתקן החניה.
3. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
4. יותרו 2 רמפות ירידה לחניון, האחת עבור פריקה וטעינה ואחת עבור רכב פרטי.
5. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר חפירה	תותר הוצאת היתר חפירה בנפרד מהיתר בניה

**7.2 מימוש התכנית**

1. יותר מימוש בשלבים או מימוש בהינף אחד.

2. זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14