

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0768135

כיכר התחנה - לוד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/11/2020

להפקיד את התכנית

03/10/2022

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

תכנית התחדשות עירונית במתחם כיכר קומנדו אשר ממוקמת במרכז העיר בלוד ושטחה 73.8 דונם.

התכנית גובלת מדרום בשדרות דוד המלך, מצפון ברחוב רבי טרפון, ממזרח ברחוב הנשיא וממערב ברחוב אלי כהן.

בתמא/1/35 השטח מצוי במרקם עירוני.

המתחם נמצא במרכז העיר לוד ופיתוחו מאפשר את חיבור כיכר קומנדו לעיר העתיקה המתחדשת ולפרויקטים חדשים במערב העיר ותחנת הרכבת. התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים לדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, תעסוקה, מסחר וייעוד למגורים ד'.

התכנית מציעה מערכת של רחובות חדשים המתחברת למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים לבינוי חדש וקובעת את השימושים ואופי הבינוי במרחב התחנה לשימור.

התכנית מתווה פיתוח כיכר עירונית במרכזה סמוך למרחב תחנת הרכבת ההיסטורית לשימור, ומכאן שמה "כיכר התחנה". כמו כן, מפותח ציר המסילה ההיסטורי כציר ירוק וכן שטחים ירוקים נוספים כחלק מרשת ירוקה העוברת במרחב כמרחב מוטה הולכי רגל.

בשטח התכנית קיימות 251 יחידות דיור. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המאפשרת את הריסתן של יחידות הדיור הקיימות והקמתן של 1,724 יחידות דיור חדשות תחת יחידות הדיור הקיימות. ולצורך כך מגדירה התכנית מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כיכר התחנה - לוד
-----	------------------------	-----------	------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	406-0768135
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189844
קואורדינאטה Y	650608

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת מדרום בשדרות דוד המלך, מצפון ברחוב רבי טרפון, ממזרח ברחוב הנשיא וממערב ברחוב אלי כהן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3961	מוסדר	חלק	4-9, 12-16, 20-22, 27-28, 48-49, 53-54, 62-63, 79, 81-82, 86, 88, 90, 92-93	38, 40, 50, 70, 84, 98, 101
4024	מוסדר	חלק	267, 296, 318-320, 330, 332-336, 363-365, 369-370, 372-373, 393-397, 401, 649-652	295, 371, 383, 389, 398, 662

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/101/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/101/א. הוראות תכנית תתל/101/א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תתל/72/ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72/ב. הוראות תכנית תתל/72/ב תחולנה על תכנית זו.	8361	13258		29/07/2019
לד/1000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1000 ממשיכות לחול.	2544			14/06/1979
לד/23/2	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/23/2 ממשיכות לחול.	1747	2472		19/08/1971
לד/340	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/340 ממשיכות לחול.	3693	4018		27/08/1989
לד/340/8	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/340/8 ממשיכות לחול.	4320	4101		20/07/1995
לד/340/15	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5601	753		30/11/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית לד/340/15 ממשיכות לחול.				
לד/340/3 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/340/3א ממשיכות לחול.	4407	3261		09/05/1996
לד/610	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/610 ממשיכות לחול.	2702			09/04/1981



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 15 02/02/2022	ארמי גרינשטיין	29/11/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תסקיר חברתי	09: 40 18/03/2020	ניצה כרמלי	17/03/2020	7		רקע	נספח חברתי
לא	נספח בינוי מחייב לנושא גובה וקווי בניין.	08: 43 08/06/2022	אליהו אברהם דרמן	06/06/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף	08: 44 08/06/2022	אליהו אברהם דרמן	06/06/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מתחמי איחוד וחלוקה	09: 46 05/09/2022	אליהו אברהם דרמן	05/09/2022	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	תקן 15	17: 32 20/09/2022	עודד לנדאו	15/09/2022	117		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספחים לתקן 15	13: 08 15/09/2022	עודד לנדאו	15/09/2022	334		מחייב חלקית	טבלאות איזון והקצאה
לא	תקן 21	11: 06 15/09/2022	עודד לנדאו	15/09/2022	456		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח סביבתי	10: 05 02/02/2022	אורי סגל	23/01/2022	89		מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט סקר עצים	08: 36 08/06/2022	אדר רוזנפלד	05/01/2022		1: 600	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	10: 21 09/07/2020	אדר רוזנפלד	09/07/2020	17		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	10: 20 02/02/2022	רם שואף	01/12/2021	77		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח פרוגרמה וכלכלה	07: 54 11/01/2022	רן חקלאי	04/01/2022	24	1: 1250	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים	10: 09 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	6		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	10: 10 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	10: 10 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	13		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח מים 1/3	10: 13 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח ביוב 2/3	10: 13 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח ניקוז 3/3	10: 15 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה 1/5	16: 25 13/09/2022	שי מורן	13/09/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים 2/5	16: 22 13/09/2022	שי מורן	13/09/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית 3/5	16: 24 13/09/2022	שי מורן	13/09/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - הליכתיות 4/5	13: 56 01/06/2022	שי מורן	01/06/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - אופניים 5/5	13: 57 01/06/2022	שי מורן	01/06/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve- arc.com
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	אורן גבעון	513359174	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.c o.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	0392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	052-4067444		armi@armig. co.il
	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve- arc.com
פרוגרמה וכלכלה	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		Ran@u- haklai.co.il
יועץ תקשורת וחשמל	מהנדס	רפי כהן	5831	ר. כהן ושות' מהנדסים יועצים לחשמל ואוטומציה) (3000	תל אביב- יפו	דרך בגין	42	03-6124888		yaron@rcohe n.com
יועץ חברתי	יועץ	ניצה כרמלי		המבואה המנהלת העירונית להתחדשות	לוד	החשמונאים	25	076-5300500		nitza@calcali tlod.co.il
שמאי	שמאי	עודד לנדאו	1889		רמת גן	בצלאל	3	050-7506077		oded.landau @gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	052-4769789		shai@mr- eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אורי סגל		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305		office@geote va.co.il
	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909350		office@geote va.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	יועץ	רם שואף	89750	רשות העתיקות	תל אביב- יפו	לבנדה		052-4769789		ram.shoeff@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
מבן	מבנה או קבוצת מבנים התחומים בשטחים ציבוריים.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית בתחום כיכר קומנדו לוד באמצעות פינוי 251 יח"ד ומסחר קמעונאי לטובת הקמת 1,724 יח"ד משולבים עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים, מגרש מיוחד, אזור מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מדרחוב, דרך להולכי רגל, חניה ודרך מאושרת לייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, מגורים ומשרדים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון והקצאה.
- קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית בהתאם לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים ושימור מבנים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 110 - 102A, 102B, 103
מבנים ומוסדות ציבור	402 - 404
שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 602 - 609, 612
ככר עירונית	610, 611
דרך מאושרת	701A, 701B, 701C, 701D, 702A, 702B, 703 - 705
דרך מוצעת	721 - 726, 734A, 734B, 734C, 727A, 727B, 728 - 733
דרך משולבת	719A, 719B, 720
מגורים ומשרדים	201
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	108
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701B
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	722
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	605
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	701A, 701B, 701C
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	723, 729, 733, 734B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	719A, 719B
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	610
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 404
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102A, 102B, 103, 104, 106 - 110
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 602, 605, 607
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701A, 701B, 702A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	728, 734A, 734B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	719A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 404
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	103, 107, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601C, 602, 604
גבול מתחם	דרך מאושרת	701A, 701B, 701C, 701D, 702A, 702B, 703 - 705
גבול מתחם	דרך מוצעת	721 - 726, 733 - 733, 727A, 727B, 734A, 734B, 734C
גבול מתחם	דרך משולבת	719A, 719B, 720
גבול מתחם	ככר עירונית	610, 611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
גבול מתחם	מגורים ד'	102A, 102B, 103 - 110, 101
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	201
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 602 - 609, 612
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	701A
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	734A, 725, 721
גבול מתחם תלת מימדי	דרך משולבת	719A
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	109, 106
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 603, 605, 608, 609
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701A, 701B, 705
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	734A, 734B, 729, 725, 724, 722
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	610
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	109, 108, 106 - 104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	201
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602, 605, 608, 609, 612
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701A
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	734A, 725, 724
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	719A
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	105
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 603, 608, 609
זיקת הנאה	מגורים ד'	102A, 102B
זיקת הנאה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	701A, 701C
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	733, 729, 724
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	108, 107, 104, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601C
חזית מסחרית	דרך מוצעת	734B, 726
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402
חזית מסחרית	מגורים ד'	102B, 105 - 107, 109, 110
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	601A, 605, 612
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	דרך מוצעת	730
להריסה	דרך משולבת	719A, 719B
להריסה	מגורים ד'	103
מבנה להריסה	דרך מוצעת	734A, 733, 730, 729, 726, 725, 723, 734B, 734C

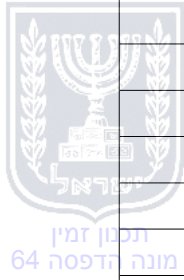
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	719A
מבנה להריסה	ככר עירונית	611, 610
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402
מבנה להריסה	מגורים ד'	102A, 102B, 103 - 110, 101
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601C, 603 - 609
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
ציר מיוחד	דרך מאושרת	701A, 702A, 702B
ציר מיוחד	דרך מוצעת	734B, 723
ציר מיוחד	דרך משולבת	719B
ציר מיוחד	מגורים ומשרדים	201
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	601A, 601C, 612
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	701A, 703
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	727A, 727B, 728, 730, 732
רצועת מתע"נ	דרך משולבת	719A, 719B, 720
רצועת מתע"נ	מגורים ד'	107, 106
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	601A, 601C, 605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701A, 701B, 701C, 701D, 702A, 702B, 704, 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	734, 733, 732, 730 - 728, 726 - 721 A, 734B, 734C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	719A, 719B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	611, 610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102A, 102B, 103 - 110, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 602 - 609, 612
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
19.21	14,242	אזור מסחר
21.51	15,951	דרכים
10.02	7,428	חניה
8.60	6,379	מבני ציבור
15.40	11,417	מגורים
11.16	8,274	מדרחוב
2.11	1,566	שטח פרטי פתוח
11.99	8,888	שטח ציבורי פתוח
100	74,145	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.86	12,446.36	דרך מאושרת
15.77	11,640.71	דרך מוצעת
5.33	3,936.98	דרך משולבת
5.29	3,904.79	ככר עירונית
4.80	3,542.31	מבנים ומוסדות ציבור
31.74	23,434.81	מגורים ד'
4.42	3,262.46	מגורים ומשרדים
11.21	8,275.68	שטח ציבורי פתוח
4.60	3,393.34	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	73,837.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות. 4. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ושאר השימושים הציבוריים המותרים יהיו שימושים משניים. 5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר ופוטוולטאי על גגות מבנים. 7. אכסון מלונאי ושימושים נלווים למלונאות בתא שטח 107. 8. שטחים נוספים משותפים לרווחת הדיירים. 9. חניה. 10. אחסנה בתת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. ביעוד מגורים ד', לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון: שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב. 3. שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים. 4. שטחי הציבור והתעסוקה הנוספים יותרו בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע. 5. מפלס הכניסה למבנים יהיה עפ"י 6.1.1 לנושא כניסות למבנים. 6. גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-4 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה. 7. קווי בניין: 7.1 בקומת הקרקע בחזית מסחרית, קו הבנין יצמד אל קו המגרש או אל קו זיקת ההנאה לכל אורכו, ביתר החזיתות קו בנין יהיה כמסומן בתשריט. 7.2 בתאי שטח המיועדים למגורים, תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 70% מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע. 7.3 יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו. הוראה זו לא תחול על תא שטח 103 בחזית אחורית ותא 107 בחזית צידית צפונית. 7.4 יותר קו בניין 0 בקומת המרתף. 7.5 מעל מפלס שתי קומות המסחר והתעסוקה תותר נסיגה. 7.6 קו בניין תחתית בתא שטח 106 יהיה 6 מ', בהתאם לנספח הבינוי. תשמר נסיגה בגובה 9.5 מ' מעל פני הקרקע. המבנה המוצע יוסט מזרחה ככל הניתן באופן שיאפשר מבט מהציר ההיסטורי לעבר מבנה התחנה לשימור. 7.7 בתא שטח 106 השטח המצוי בין קונטור המבנה בקומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן כהמשך השטח הציבורי הפתוח הסמוך לו. 7.8 קו בניין תחתית בתא שטח 108 יהיה כמסומן בנספח הבינוי בגובה 9.5 מ' לפחות ממפלס 0.00</p>



4.1

מגורים ד'

- של המבנה לשימור 124.
- 7.9 לא תותר בנייה חדשה במרחק של 6 מ' מהקונטור המקורי של מבנה לשימור 124.
8. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי כמפורט להלן. סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר באישור מהנדס העיר:
- 8.1 עד גובה קומה 10 כולל:
- מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות לא יקטן מ 15 מ'.
- 8.2 מגובה קומה 10 ומעלה:
- מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות לא יקטן מ 20 מ'.
9. בתא שטח 106, בקומת הקרקע תפותח גינה פנימית בין המבנים, כמתואר בנספח הנופי, באופן המאפשר מעבר פתוח וחופשי לציבור. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו
10. לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך.
11. כניסות למבנים:
- 11.1 מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
- 11.2 במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים ובהתאם לסעיף 6.7.
- 11.3 הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב, הכיכר העירונית או השצ"פ הסמוך.
- 11.4 מפלס הכניסה הקובעת למבנים בתא שטח 106 יהיה במפלס השטח הציבורי הסמוך לו.
12. מרפסות:
- בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך מגובה קומה 2 ומעלה. בסמכות מהנדס העיר תתאפשר נסיגה במפלסים אלו לצורך יצירת מרפסות עמוקות יותר במידת הצורך.
13. מסחר ותעסוקה:
- 13.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לכיכר עירונית וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.
- 13.2 מערכות ביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.
14. גגות פתוחים:
- 14.1 גג קומת המסד:
- 14.1.1 שטחים אלו יאפשרו שימוש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי הצמוד.
- 14.1.2 יותרו שטחים פתוחים משותפים בקומה זו בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הגג הפתוח.
- 14.2 מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.



4.1	מגורים ד'
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון ישראלי לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות וכדומה.</p> <p>4. חניה.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר ומערכות פוטוולטאיות על גגות מבנים.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב.</p> <p>2. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב, למעט תא שטח 404.</p> <p>3. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>4. הגובה העליון של קומת המרתף ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרשים והמגרשים הסמוכים.</p> <p>5. בתא שטח 403 לא תותר תוספת בניה במבנה התחנה ההיסטורי המיועד לשימור לרבות בתת הקרקע, ויוסרו כל תוספות הבניה שהוספו למבנה המקורי.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. פארק, גינה, שדרה ירוקה.</p> <p>2. מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>3. תאי שטח 601, 603, 605, 608 ו 609 ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל הקרקע - שטח ציבורי פתוח. ניתן לרישום בתלת ממד על פי סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לשטח ציבורי פתוח.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר.</p> <p>5. קיוסקים.</p> <p>6. מסעדות, בתי קפה, בילוי ומסחר בתא שטח 612.</p> <p>7. חניה עילית לטובת פריקה וטעינה בתא שטח 606.</p> <p>8. מתקני חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>9. מעבר רכב תפעולי וחירום.</p> <p>10. סגירות עונתיות</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת חניה תת-קרקעית פרטית בתאי שטח 601, 603, 605, 608 ו 609 עבור מגרשי המגורים הסמוכים בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה בתכנית זו. זאת כל עוד השטח במפלס הקרקע ישמר כשטח ציבורי פתוח ויפותח לפי הוראות הפיתוח בפרק 6.2 בתכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 607 תותר כניסה לחניה בדופן עם סימון חזית מסחרית.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. מפלס הגג של המסחר בתא שטח 612 ישתלב במפלס הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 601-602.</p> <p>5. גג הבניה החדשה עבור מסחר בתא שטח 612 ממערב למבנה לשימור, ישולב במפלסי הפיתוח של המגרש ולא יעבור בגובהו את מפלס הכניסה של המבנה לשימור והבניה החדשה תורחק לפחות 2 מ' מהמבנה לשימור.</p> <p>6. תותר חנייה עילית לפריקה וטעינה בתא שטח 606.</p> <p>7. בכל בניוי ועבודה בתחום המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 101 א'.</p>



4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	<p>1. רחבה עירונית פתוחה הכוללת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות</p> <p>2. מבנים ארעיים, מונומנטים ומתקני הצללה</p> <p>3. חניון תת קרקעי ציבורי</p> <p>4. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מתקני ניהול נגר ומעבר תשתיות</p> <p>5. שווקים ואירועים ארעיים וירידים</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים למעט גידור וסגירות זמניות לצרכי תפעול.</p> <p>2. לא תותר חניה על קרקעית למעט תחומי עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p> <p>3. יותר קו בנין 0 לחניון.</p>



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p> <p>3. סגירות עונתיות</p> <p>4. תא שטח 705 ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל הקרקע - דרך מאושרת. ניתן לרישום בתלת ממד על פי סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לדרכים.</p> <p>5. שבילי וחניות אופניים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 705 תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך שתוצמד לתאי השטח הסמוכים ביעוד מגורים בהתאם לטבלאות איזון והקצאה בתכנית זו. זאת כל עוד ישמר עומק קרקע פנויה מינימלי של 2 מ' למעבר תשתיות.</p>

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים

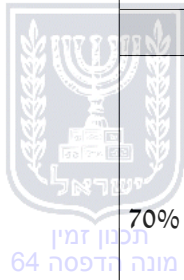


4.6	דרך מוצעת
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p> <p>3. סגירות עונתיות.</p> <p>4. תאי שטח 721, 726, 729 ו 733 ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל הקרקע - דרך מוצעת. ניתן לרישום בתלת ממד על פי סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969. ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לדרכים.</p> <p>5. שבילי וחניות אופניים.</p>

4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>בתאי שטח 721, 726, 729, 733 תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך שתוצמד לתאי השטח הסמוכים ביעוד מגורים בהתאם לטבלאות איזון והקצאה בתכנית זו. זאת כל עוד ישמר עומק קרקע פנויה מינימלי של 2 מ' למעבר תשתיות.</p>



4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך</p> <p>3. שבילי וחניות אופניים</p>
4.7.2	הוראות



4.8	מגורים ומשרדים
4.8.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. תעסוקה ומשרדים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים בהתאם למפורט בסעיף 4.2.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר.</p> <p>6. אכסון מלונאי ושימושים נלווים למלונאות בתא שטח 201.</p>

4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטחי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בדפנות תא השטח.</p> <p>2. לחזית מסחרית קו בניין 0 יהיה מחייב ב 90% בקומת הקרקע.</p> <p>3. בתאי שטח המיועדים למגורים ומשרדים, תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 70% מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע.</p> <p>4. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>5. שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחובות ולשטחים ציבוריים וכן הקומה הראשונה.</p> <p>6. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה.</p> <p>7. קווי בנין:</p> <p>7.1 בקומת הקרקע קווי בניין, לפי המסומן בתשריט</p>

מגורים ומשרדים	4.8
<p>7.2 יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.</p> <p>7.3 יותר קו בניין 0 בקומת המרתף.</p> <p>7.4 מעל מפלס שתי קומות המסחר והתעסוקה תותר נסיגת או הבלטת המבנה באישור מהנדס העיר.</p> <p>7.5 זיקות ההנאה המסומנות בתא 201 יאפשרו מעבר חופשי לציבור בקומת הקרקע והבניה מעליהן תהיה בגובה שלא יפחת משתי הקומות הראשונות במבנה.</p> <p>8. תתאפשר יציאה נוספת מתחנת המטרו הסמוכה כחלק אינטגרלי ממבנה התעסוקה.</p> <p>9. הבינוי בתא שטח 201 יתוכנן כיחידה אחת. התכנון האדריכלי יהיה תואם למיקומו המרכזי של הבניין בעיר לוד תוך התייחסות למרחב הציבורי הסמוך, לחזיתות המבנה וליצירת בינוי מדורג ביחס לאגף המגורים.</p> <p>10. בכל בינוי ועבודה בתחום המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 101 א'.</p>	



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		4.9
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, ומשרדי רשות מקומית</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. חניה</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר.</p>		
<p>הוראות</p> <p>4.9.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קו הבניין כלפי הרחוב והכיכר העירונית יהיה מחייב והמבנה ישמש כדופן צמודת רחוב.</p> <p>2. המסחר ימוקם כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב.</p> <p>3. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב.</p> <p>4. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>5. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p>		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2388	5	25	89.6	199	24275		(1) 8955	(1) 19204	4855	מתחם 1	107	מגורים ד'	מגורים ד'	
							1100	3300		מתחם 1	107	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
							600	1850		מתחם 1	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1584	6	25	89.6	132	(2) 7266		5940	12062	1211	מתחם 2.1	102A	מגורים ד'	מגורים ד'	
							60	180		מתחם 2.1	102A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
2772	6	25	89.6	231	(2) 18552		10395	21171	3092	מתחם 2.2	102B	מגורים	מגורים ד'	
							918	2754		מתחם 2.2	102B	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	6	8	34.5		(2) 20274		1100	3320	3379	מתחם 2.2	401	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							825	2475		מתחם 2.2	401	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							550	1650		מתחם 2.2	401	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
		2	8				51	161	118	מתחם 2.2	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	1				100				843	מתחם 2.2	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	1				100		10	30	372	מתחם 2.2	606	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	6				21558				3593	מתחם 2.2	610	ככר עירונית	ככר עירונית	
	6				3576		(3) 300	(3) 900	596	מתחם 2.2	612	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
1248	6	26	98	104	19446		(1) 4680	(1) 9722	3241	מתחם 3	201	מגורים	מגורים ומשרדים	
		25	98				(1) 6587	(1) 19762		מתחם 3	201	מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים	
	6				(4) 1884				314	מתחם 3	601B	חניון	שטח ציבורי פתוח	

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
		6				(4) 5424			904	מתחם 3	601C	חניון	שטח ציבורי פתוח
1632	4	25	89.6	136	5748		6120	12698	1437	מתחם 4	104	מגורים ד'	מגורים ד'
							194	577		מתחם 4	104	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
648	4	10	35.15	54	4948		2430	5072	1237	מתחם 4	105	מגורים ד'	מגורים ד'
							231	694		מתחם 4	105	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
600	4	10	35.15	50	5316		2250	4700	1329	מתחם 4	108	מגורים ד'	מגורים ד'
							(5) 142	(5) 424		מתחם 4	108	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
648	4	10	35.15	54	4884		2430	5072	1221	מתחם 4	110	מגורים ד'	מגורים ד'
					925		231	694		מתחם 4	110	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
	4	1	4		1460		50	200	365	מתחם 4	611	מסחר	ככר עירונית
	3	2			3495		350	1050	1165	מתחם 4	404	מבנים	מבנים
												ומוסדות ציבור	ומוסדות ציבור
	1	1	4		100		10	30	584	מתחם 4	604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	4				(4) 512				128	מתחם 4	608	חניון	שטח ציבורי פתוח
	4				(4) 1844				461	מתחם 4	609	חניון	שטח ציבורי פתוח
	4				(4) 1296				324	מתחם 4	726	חניון	דרך מוצעת
	4				(4) 1304				326	מתחם 4	729	חניון	דרך מוצעת
	4				(4) 10284				2571	מתחם 4	733	חניון	דרך מוצעת
3984	6	25	89.6	332	24696		14940	31076	4116	מתחם 5	106	מגורים ד'	מגורים ד'
							326	978		מתחם 5	106	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
							175	525		מתחם 5	106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	5				(4) 7450		100	100	1490	מתחם 5	601A	חניון	שטח ציבורי פתוח
	5				(4) 7445				1489	מתחם 5	605	חניון	שטח ציבורי פתוח
	6	17	70		13542		3000	9000	2257	מתחם 6.1	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							810	1880		מתחם 6.1	402	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת						
					מ"ר	מ"ר					
1584	4	25	89.6	132	3748	5940	12194	937	מתחם 6.2	101	מגורים ד'
						166	499		מתחם 6.2	101	מסחר ותעסוקה
1584	6	25	89.6	132	13428	5940	12194	2238	מתחם 6.2	103	מגורים ד'
						292	877		מתחם 6.2	103	מסחר ותעסוקה
						100	300		מתחם 6.2	103	מבנים ומוסדות ציבור
2016	4	25	89.6	168	7240	7560	15556	1810	מתחם 6.2	109	מגורים ד'
						309	926		מתחם 6.2	109	מסחר ותעסוקה
	4				(4) 3020			755	מתחם 6.2	603	שטח ציבורי פתוח
	4				(4) 2320			580	מתחם 6.2	705	דרך מאושרת
	4				(4) 5792			1448	מתחם 6.2	721	דרך מוצעת

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בשטחים בשימושים ציבוריים, מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.

ב. קווי הבניין הינם בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קו בנין בכיכר עירונית ובשצ"פ יהיה 0.

ד. גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות ובתנאי שלא תחרוג מהגובה המותר.

ה. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכי' הינו 155 מ' מעל פני הים. מתקני עזר לבניה עד 170 מ' מעל פני הים.

ו. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכניסה הקובעת תהיה מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ז. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד דיור קטנות ששטחן הכולל לרבות ממ"ד הוא עד 80 מ"ר מרבי, לא כולל שטחי מרפסות.

ח. בתאי שטח ביעוד מגורים ד' שבהם שימוש משני למסחר ותעסוקה ניתן יהיה לבנות את השטחים המותרים ביעוד של מסחר או תעסוקה או כל שילוב של השניים כשימוש חלופי.

ט. מתוך השטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, יותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים ד' או מגורים ומשרדים, שטח בהיקף של עד 50 מ"ר עיקרי עילי אך ורק עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי

וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא יהיה ניתן להמירו לשטחי מגורים.

י. מתוך שטחי השירות בטבלה 5 לעיל, יותר בכל סוגי הייעודים, שטח בהיקף של 250 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת אך ורק עבור מתקנים הנדסיים כגון: תחנות השנאה חח"י בהיקף של עד 65 מ"ר,

מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר, חדרי תקשורת, חדרי טכניים למערכות אלקטרו מכוניות. במתחם 2 בלבד בסמכות מהנדס העיר לאשר המרת שטחים אלו משטחים תת קרקעיים

לשטחים עיליים.

י"א. בייעודי הקרקע כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח יתאפשרו מתוך זכויות הבנייה בטבלה לעיל שטח בהיקף של 100 מ"ר שירות בתת הקרקע אך ורק עבור חדרים טכניים ומכונות. בסמכות מהנדס העיר לאשר המרת שטחים אלה משטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים.

י"ב. בתוך שטחי השירות בטבלה 5 לעיל, יותר בכל מבנה מגורים בייעוד מגורים ד' או מגורים ומשרדים, שטח בהיקף של 5 מ"ר שירות ליחידה אך ורק לצורך הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה תתאפשר המרה של 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים וזאת בעבור כל יחידת דור.

י"ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

י"ד. בתאי השטח בהם קיים סימון של חזית מסחרית תותר הקמת סגירות עונתיות בזכות הדרך ובשטח כיכר עירונית ובהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי למסחר ובלבד שרוחב המעבר החופשי הנותר לא יפחת מ-2 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת עד 8,000 מ"ר למלונאות משימושים לתעסוקה ומגורים..
- (2) יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיליים לטובת חניה מקורה ומוצנעת בבינוי..
- (3) בתא שטח 612 זכויות המסחר יתאפשרו בדפנות הכיכר ובחלקים המנצלים את כפל הקרקע..
- (4) הזכויות לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי..
- (5) יתאפשר שימוש למסחר בלבד במבנה לשימור מתוך סך הזכויות למסחר ותעסוקה בתא שטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות פיתוח

1. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :
 - 1.1 בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ- 25% מהשטח.
 - 1.2 שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ, לפי המלצת אגרונום.
 - 1.4 עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במקצב קבוע כל 8 מ' ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוגן, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.
 - 1.5 יותרו נתיבי אופניים בזיקות הנאה והדרכים בתכנית, בהתאם לרשת שבילי אופניים עירונית.
 - 1.6 לצורך נטיעת עצים בוגרים, תתאפשר הגבהת האדמה באמצעות עיצוב המרחב, וזאת ללא הפרעה לאחידות מפלס השטח הציבורי.
 - 1.7 עצי הרחוב ימוקמו בתעלת נטיעה המשכית שתהווה שטח לחלחול מי נגר בתחום התכנית.
 - 1.8 תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.
 - 1.9 תותר בניית פרגולות או אלמנטי הצללה אחרים.
2. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מעל תקרת חניונים :

העומק המינימלי (נטו) לפחות בין פני מילוי מצע גנני מעל תקרת המרתף לבין פני האיטום שמעל תקרת מרתפי החנייה, לצרכי שתילות ונטיעות במפלס השטח הציבורי לא יפחת מ- 1.2 מ'. אלא אם אישר מהנדס העיר עומק מינימלי קטן יותר, ובלבד שלא יפחת מ-0.8 מ'.
3. הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגנות :
 - 3.1 גינות פרטיות שיבנו בגנות יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים ע"פ אישור אגרונום ולפי המלצת מחלקת גינון ונוף העירונית, ואישור פרטי ניקוז ותשתיות הנדרשות לגינות הגג למערכת הניקוז העירונית.
 - 3.2 יותרו גינות גג בשתילה אקסטנסיבית או אינטנסיבית.
4. סגירות עונתיות
 - 4.1 יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה מול חזית בית העסק לרבות סגירות עונתיות באישור הועדה המקומית. יובטח מעבר פנוי בין שפת המדרכה לבין הסגירה ברוחב של לפחות 2 מ' עבור הולכי הרגל ללא כל מכשול (כגון עץ, עמוד, תאורה, ספסל, תחנת אוטובוס וכד') וזאת על מנת לשמור על מעבר רציף לציבור לאורך חזית המבנה ללא צורך במעקף.
 - 4.2 סגירות החורף יהיו רק בשטח שלגביו יש היתר תקף.
 - 4.3 היתר לסגירות החורף הינו זמני ויחול בתאריכים 1.10 30.4 ובכל שנה בתום עונת החורף על בית העסק יהיה להסיר את סגירת החורף.
 - 4.4 סגירות החורף יהיו ככל הניתן צמודות לדופן בית העסק שלו מבוקשת סגירת החורף.
 - 4.5 מיקום סגירת החורף יאושר על ידי מחלקת הנדסה, בהתאם לתשתיות, מתקנים, עמודי חשמל, ברז שריפה וכד'.
 - 4.6 סגירות החורף יהיו בתאום עם מחלקת הנדסה בשטחים הציבוריים הצמודים לדופן לבית העסק.



הוראות פיתוח	6.1
<p>4.7 סגירת החורף לא תימנע גישה לשטחים שהם בשימוש ציבורי, אף אם אינם בייעוד ציבורי (כגון כניסה לבתים). כמו כן, סגירת החורף לא תחסום חלקי בניין שאינם מהווים חלק מבית העסק שלשמו משמשת סגירת החורף.</p> <p>4.8 תותר סגירת חורף של עסקים שונים בקיר משותף או בצורה רציפה בתנאי שלא תמנע אפשרות מעבר וגישה להולכי רגל.</p> <p>4.9 בבקשה לסגירת חורף במתחם/ בנין לשימור, או במתחם/ בנין שלדעת מהנדס העיר כולל ערכים הראויים לשימור, תובא הבקשה לדיון בפני הוועדה לשימור.</p> <p>4.10 סגירת חורף לבית עסק תבוצע תוך עמידה בתקנות נגישות לאנשים עם מוגבלות ובאישורה יועץ נגישות.</p> <p>4.11 סגירת החורף תתוכנן באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין שבסביבתו.</p> <p>4.12 סגירות חורף בשטח ציבורי פתוח יתוכננו באופן אשר אינו פוגע בשימושיו העיקריים ומותיר אותו פתוח ואיכותי.</p> <p>5. מימוש ופיתוח:</p> <p>5.1 מימוש מבני המגורים יבוצע במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>5.2 תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח בגבולות התכנית הינו אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיית מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1.1 בינוי:</p> <p>א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, ב. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p> <p>ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי.</p> <p>ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.</p> <p>ו. מיקום אזורי שירות ותשתיות,</p> <p>ז. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.</p> <p>ח. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.</p> <p>ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>י. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.</p> <p>יא. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של</p>	

נגר עילי.

י"ב. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
י"ג. היקף ומיקום עקרוני לסגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות ניידים.

1.2 תשתיות :

- א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון : מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב, מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה וכד'.
- ג. מערך תחבורה ציבורית.
- ד. נטיעות ופיתוח נוף.
- ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.
- ו. ממשק עם שטחי מגורים .

1.3 בניה ירוקה :

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור הועדה המקומית שיכלול התייחסות לנושאים הבאים :

- א. ייעול אנרגטי.
- ב. תכנית צל למרחב הציבורי.
- ג. פתרונות לטיפול במי נגר בהתאם לתמ"א 1.
- ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.
- ה. אוורור חניונים.
- ו. אוורור מסעדות ומנדפים.
- ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.
- ח. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה.
- ט. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגבי מבוקש ההיתר.
- י. המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות בדגש על עבודות בסביבת מבנים המיועדים לשימור.

1.4 תאום ביצוע ופיתוח :

- א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בניוי המבנים החדשים במתחם.
- ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.
- ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.
- ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.
- ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.

2. תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים :
 - א. חתכי בניוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות.
 - ב. פירוט תמהיל יח"ד.
 - ג. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות,



6.2

תנאים בהליך הרישוי

- ד. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
- ה. הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי עבור מבני תשתית. מתקנים אלו יבוצעו בתת הקרקע ו. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שידרש בעת מתן ההיתר.
- ז. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות ואישור אגרונום לבתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג.
- ח. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בשלבי תחילת הביצוע.
- ט. קביעת מיקום והנחיות עבור סגירות עונתיות.




6.3

תנאים בהליך הרישוי

3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך או בהתאם להנחיות מהנדס העיר וכי הכניסות והיציאות מהפונקציות השונות לא מייצרות מטרדים הדדיים.
4. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח הכולל מבנה המסומן לשימור הינו תיק תיעוד מלא מאושר ע"י וועדת השימור העירונית והטמעת הנחיות תכנוניות בהתאמה ממהנדס העיר.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה למבנה המסומן להוצאה מרשימת השימור הינו תיק תיעוד מאושר ע"י וועדת השימור העירונית.
7. תנאי להיתר יהיה נספח שלביות הביצוע במגרש בהתאמה לדו"ח כלכלי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
8. תנאי להיתר בניה הינה תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור מהנדס העיר.
9. בסמכות מהנדס עיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר בנייה.
10. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מגופים ותוואי צנרת, יועבר לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
11. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיור המבוקשות יהיה הבטחת פתרון קצה לביוב.
12. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 107 ו 201 יהיה הצגת פתרונות ממתני רוחות במפלס הרחוב תוך התייחסות לנספח הסביבתי לתכנית זו.
13. תנאי למתן היתר בניה לכניסות ויציאות ממגרשים בגבול תת"ל 72 ב יהיה תיאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.
14. לעת היתר בניה יבחן הצורך ע"י מהנדס העיר להכנת סקר היסטורי במגרשים הממוקמים במרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ההיסטורית בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.
15. תנאי להיתר יהיה הכנת מפרט שימור עצים קפדני בתאום עם פקיד היערות.
16. תנאי להיתר בניה הינו הכנת נספח ניהול נגר לאישור מהנדס העיר בהתאם להוראות תמ"א 1 נספח ב'1 אשר יציג פתרונות ניקוז ויעדי ניהול נגר בהיקף כולל של 75% מעובי הגשם היממתי בהסתברות של 2% או למגרשים מעל 5 דונם ו 50% במגרשים הקטנים מ 5 דונם או קריטריון עדכני של תמ"א 1. יעד הנגר הכולל של התכנית יעמוד על כ 8,444 מ"ק.

6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>16. במגרשים החופפים לתחום תת"ל 101 א' ותת"ל 72 ב' תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>17. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המטרו והקו החום אלא התיאום עם נת"ע.</p> <p>18. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p>
6.4	זיקת הנאה
	<p>1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא מגבלות כלשהן ואשר יפותח בהמשכיות למרחב הציבורי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים והצבת סגירות עונתיות זמניות.</p> <p>3. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות.</p> <p>4. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.</p> <p>5. לעירייה תשמר הזכות לבצע בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כן תהיה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי.</p> <p>6. בשטח זה תותר הקמת שבילי וחניות אופניים.</p> <p>7. בתא שטח 401 השטח המסומן כ'זיקת הנאה' מתייחס לשטח תקרת החניון העילי בלבד, שטח זה יוצמד עבור השימושים הציבוריים בתא השטח.</p>
6.5	חניה
	<p>1. החניה בתכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל פתרונות החניה עבור רכב פרטי בתאי שטח 101 ו-103-110 ביעוד מגורים ד', בתא שטח 201 ביעוד מגורים ומשרדים ובתא שטח 402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בתת הקרקע. ניתן לאפשר עד 10% חניה עילית מהיקף החניה הנדרשת, ובלבד שהחניה תהיה מקורה ומשולבת בבינוי בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. בתאי שטח 102A, 102B ו 401 תותר חניה עילית מקורה פרטית ולאורחים המשולבת בבינוי כמצוין בנספח הבינוי, לא תתאפשר חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך ושטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות (בנסיגה מהחזית) וחצרות לשימוש ציבורי,</p> <p>4. חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י מהנדס העיר בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתב"ע.</p> <p>5. בתאי השטח המפורטים להלן תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת לזכות הדרך ושטח ציבורי פתוח עבור מגרשי המגורים הסמוכים, כמפורט להלן:</p> <p>במתחם 3 בתאי שטח A601, ו C601 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים והתעסוקה הסמוך בתא שטח 201.</p> <p>במתחם 4 בתאי שטח 608, 609, 726, 729 ו 733 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרשי המגורים הסמוכים בתאי שטח 104, 105, 108 ו 110.</p> <p>במתחם 5 בתאי שטח A601 ו 605 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים הסמוך בתא שטח 106.</p> <p>במתחם 6.2 בתאי שטח 603, 705 ו 721 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים הסמוכים בתאי שטח 101 ו 109.</p>



	<p>חניה</p> <p>6.5</p> <p>6. פריקה וטעינה תתאפשר ככל הניתן בתחום המגרש ובתת הקרקע. לא תותר חניה תפעולית ברחוב הנשיא.</p> <p>7. ככל שיקודמו מערכות תחבורה ויפחת תקן החניה יש לתת עדיפות לצמצום מקומות החנייה הפרטיים מתחת לשטחי ציבור.</p>	
  	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.6</p> <p>פסולת מוצקה :</p> <p>א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לשטחים לאצירה, מיון, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. הטיפול ימנע היווצרות ריחות, מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>הנחיות כלליות לשלב הבנייה :</p> <p>א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה אשר תוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות/מתועשות וינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>ג. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש, אבק, איכות אוויר ואי חריגה מהתקנות.</p> <p>אוורור חניונים :</p> <p>1. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>2. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>שימושים מעורבים ומניעת מטרדים :</p> <p>בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>עבודות באתר יעמדו בדרישות האקוסטיות הסביבתיות בהתאם לתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר מצידוד בניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה בתאי השטח הכוללים שימושים מסחריים ומעורבים יהיה הגשת מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך, המסמך יכלול התייחסות למניעת מטרדים לרבות :</p> <p>א. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבניין. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>ב. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ג. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.</p> <p>ד. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</p> <p>ה. אזורי תפעול לפריקה וטעינה למסחר יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור וימוקמו באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה ככל הניתן. בשלב היתר הבניה תיבחן גם</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>האפשרות למיקום חניה תפעולית בתת הקרקע.</p> <p>ו. הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים.</p> <p>ז. עבור ממערכות טכניות שיופעלו בתחום התכנית להן פוטנציאל יצירת מפגע רעש כגון מתקני קירור, חימום, הכנת מזון וכיו"ב. תערך בחינה של פלסי רעש חזויים על שימושים רגישים בסביבתם. במידת הצורך ישולבו פתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש עד לתקן המותר התקף.</p> <p>ח.תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה ועמדות סילוק פסולת, כך שלא יהיו מטריד בין שימושי הקרקע השונים.</p> <p>ט. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיו אל שטחי הציבור.</p> <p>חומ"ס:</p> <p>לא תותר אחזקת חומ"ס בבתי מגורים בתחום התכנית. שימוש בחומ"ס בשימושים מעורבים יותנה בהיתר כחוק ותחת פיקוח הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>רוחות:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה הצגת סימולצית רוח. הדוח יכלול בחינה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50מ' מגבול המגרש. הדוח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת ההיתר.</p> <p>ב.תכנית הפיתוח של המתחם תכלול תכנון מפורט של פתרונות הגנה מרוחות בשטחים הפתוחים ובצירי ההליכה.</p> <p>מיחזור:</p> <p>במבנים יוקמו חללי מיחזור אשר יכללו עמדות איסוף חומרים הניתנים למיחזור כגון פלסטיק, זכוכית, נייר וכיו"ב בהתאם להנחיות מרחביות. ככל שיוקם מערך איסוף אשפה פניאומטי יכלול המערך פתרונות מיחזור.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>1. מי הנגר העילי יופנו ככל הניתן לשטחי השהייה ו/או חלחול תתאפשר הפניית מי הנגר העילי לשטחים ציבוריים פתוחים מחוץ לתחום המגרש לרבות מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר חלחול ו/או השהייה של מי הנגר.</p> <p>3. בקשה להיתר תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר על-מנת להוכיח עמידה ביעד הנגר בתכנית. הצגת אמצעי הניהול תכלול את המרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>4.שטח החלחול יוגדל ככל שיקודמו מערכות תחב"צ ויופחת תקן החנייה. עם צמצום תקן החנייה ישמרו ככל הניתן 15% משטח כל מגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. שטחי גינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית המרתפים כן שיאפשרו השהייה וחלחול.</p>	

בניה ירוקה	6.8
<p>בסמכות מהנדס העיר לדרוש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה או בתקן תקף אחר, לכל סוגי ייעודי הקרקע בתכנית ובהתאם לנספח בניה ירוקה בתכנית הבינוי בקני"מ 1: 500 המוגשת כתנאי להיתר.</p>	

<p>6.8 בניה ירוקה</p> <p>מיקרו אקלים :</p> <p>א. בשלב ההיתר יש לערוך בדיקת מטרדי רוח באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעים לצמצום.</p> <p>ב. בשלב ההיתר יש לערוך בדיקת הצללות על גגות מבנים מחוץ לתחום התכנית באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אקלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעים לצמצום.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>ג. לעת היתר תתבצע בחינה לשימור עצים שנועדו לכריתה בשצ"פ בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ד. לאורך רחוב גרטבול קיים רצף של עצי אקליפטוס בוגרים (מס' 1113-1117) הדורשים הצרה נקודתית של רוחב המיסעה, לעת היתר תיעשה בחינה נוספת של רוחב המדרכה באזור זה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 בנין לשימור</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. לפני כל פעולה שיש בה משום עריכת שינויים במבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא. השינויים יבוצעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובאישור וועדת שימור. תיק התיעוד יוכן על ידי אדריכל מומחה בשימור.</p> <p>1.2. שימור חזיתות ופנים מבנים בעלי ערכים לשימור, וכן שינויים ותוספות בנייה למבנים אלה, יעשו על פי מסקנות תיק תיעוד מלא, בחומרים שאינם פוגעים במבנה לשימור ובהתאם לאישור וועדת השימור המקומית. 1.3. אין להסיט או לפרק ולבנות מחדש מבנים או חלקי מבנים לשימור, אלא בהתאמה לתיק תיעוד ולהחלטת מהנדס העיר.</p> <p>1.4. למבנה לשימור יהיה פטור מתקן חנייה בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>2. מונומנטים:</p> <p>מבנים בעלי ערך גבוה (מבנה 134 תחנת הרכבת העות'מאנית)</p> <p>2.1. במבנים שהוגדרו כמבנים רבי ערך לשימור (מונומנטים) ניתן לערוך עבודות שימור וייצוב הנדסי בלבד וכן פעולות להשמשת המבנה, אשר אינן פוגעות בערכיו. לא ניתן לערוך כל שינוי, פירוק, הריסה, תוספת בנייה וכיו"ב במבנה המקורי. כל אלה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p> <p>2.2. ניתן לפרק תוספות בנייה מאוחרות: חיפוי האבן, סגירת המרפסת בקומה העליונה מדרום, תוספות האגפים ממזרח וממערב למבנה התחנה. כל אלה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p> <p>3. מבנה לשימור 124</p> <p>תנאי להיתר בנייה בתא שטח 108 יהיה פירוק התוספת המאוחרת במבנה לשימור בהתאם לתיק תיעוד.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.11</p>

6.11	תשתיות
2. חיבור לתשתיות תקשורת יבוצע מתשתיות קיימות המגיעות לשטח התכנית בתאום עם חברות התקשורת.	

6.12	חשמל
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה בתת-הקרקע ככל הניתן או ישולבו במבנה ולא בחזיתו.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. בתחום שצ"פ יותרו חדרי השנאה ובלבד שיהיו במבנים משוקעים ומרוחקים 5 מ' לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>4. יותרו חדרי השנאה עיליים בנסיבות מיוחדות באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר בקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	

6.13	פסולת בניין
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה באתר ההקמה ובלבד שלא תגרום למפגעים ו/או מטרדים סביבתיים. הפעלת המגרסה מותנית במתן אישור והנחיות להפעלה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת וזאת בכפוף לחוות דעת סביבתית, שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>3 מחזור של פסולת הבניין באתר יתאפשר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	

6.14 הוראות בזמן בניה	6.14
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של המבנים והתחומים הסמוכים.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי מערומי עפר ופסולת לצרכי התארגנות ב שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים לשימור או בסמוך למבנים לשימור.</p> <p>6. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית תוגש בקשה לגורם המוסמך במשרד הביטחון.</p>	
6.15 איחוד וחלוקה	6.15
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם או מתחם משנה בנפרד ובאחריות הרשות המקומית.</p> <p>4. כחלק מרישום האיחוד והחלוקה על פי התכנית יבוטל רישום הבתים המשותפים המסומנים להריסה בתחום התכנית ובמקביל תרשמנה "הערות רשם" בחלקות החדשות אליהן תועברנה זכויות בעלי הדירות מהבתים המשותפים הנ"ל.</p> <p>5. שינויים קלים בשטחים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר לא ייחשבו לשינוי בתכנית.</p>	
6.16 הפקעות ו/או רישום	6.16
<p>1. בתא שטח 401 בייעוד תעסוקה ומוסדות ציבור, שטח הבנייה למבנים ומוסדות ציבור יופקע כאמור בסעיף קטן 1 לעיל וירשמו בבעלות העירייה בלשכת רישום מקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>2. בתאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת ייעודי המגורים, יוגדר השטח המיועד לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומות הראשונה והשנייה לשימושים ציבוריים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לגבי שטחים אלה תירשם זכות הבעלות ע"ש הרשות המקומית ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יתאפשר רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים / התעסוקה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרישום שטח מבונה של הבנין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p>	
6.17 מבנים קיימים	6.17
<p>במבנים קיימים, אשר הוקמו כדן, ומסומנים להריסה בתשריט תכנית זו, יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו.</p>	

6.18

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : ציר מיוחד

הציר המסומן בתשריט כ'ציר מיוחד' יפותח בהתאם לנספח הפיתוח והנוף ויתאפשר בו מעבר חופשי לציבור ללא מכשולים.

1. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום.
2. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות.
3. רוחב הציר לא יפחת מ-4 מ'.
4. המדרכה ברחוב רבי טרפון תפותח כהמשך לציר בהתאם לנספח פיתוח הנוף.
5. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.
6. לעירייה תשמר הזכות לבצע בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כן תהייה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי.
7. במפגש עם מגרשים ביעוד מגורים ו/או מגורים ומסחר יסומן השביל בזיקת הנאה וגובה הקומה המפולשת יהיה 4 מ' לכל הפחות. בשטח זה לא יותרו הקמת סגירות עונתיות.

6.19

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

בשטח המסומן להנחיות מיוחדות בתשריט:

- א. תנאי להיתר בנייה עד להקמת המטרו יהיה אישור נת"ע. בתחום זה לא יותר בנייה ויותר עבודות פיתוח נופי בלבד.
- ב. יש לתאם עם נת"ע את התכנון עקב הקרבה ליציאה מתחנת המטרו.
- ג. יחולו הוראות תת"ל 101 א'.

6.20

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 155+ מטר מעל פני הים.
3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 170+ מטר מעל פני הים.
4. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.
5. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
7. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית מרכז.
8. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לגובה בניה העולה על 155+ מטר מעל פני הים.
9. מבנים מעל 90 מ' מעפ"ש ועד 107 מ' מעפ"ש יסומנו בסימון לילה בהתאם להנחיות משרד הביטחון ורת"א.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.20
10. מבנים מעל 107 מ' מעפ"ש ועד 155 מ' מעפ"ש יסומנו בסימוני לילה בכל פינות המבנה בהתאם להנחיות משרד הביטחון ורת"א.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלביות בין מתחמי איחוד וחלוקה	כל מתחם איחוד וחלוקה יוכל להתממש באופן עצמאי ללא תלות במתחמים האחרים. שלביות בין מתחמי המשנה תהיה לפי המפורט להלן: מימוש הזכויות בתת מתחם 2.1 יתאפשר לאחר הריסת המבנה בתא שטח 102A. מימוש הזכויות בתא שטח 103 בתת מתחם 6.2 יותנה בהריסת המבנה בתא שטח זה.
1	היתר עבור מימוש מעל 50% מזכויות הבניה בתכנית	בחינה הנושא התחבורתי בהתייחס להתקדמות התחב"צ במרחב באישור משרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

ל"ר