

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2053

לוד דרום ב'

מטה

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים

מועדפים לדיור(הוראת שעה)

התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים

מועדפים לדיור החליטה ביום

06/03/2024

להפקיד את התוכנית

24/09/2024

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005246926/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדרום העיר לוד, ממזרח וממערב למסילת הרכבת, בשטח של כ-1020 דונם. התכנית מציעה התחדשות עירונית במספר מתחמים, העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים לאורך רחוב יוספטל בקרבה לתחנות מתע"ן, וכן פינוי מפעל "דלקול" והקמת שכונת מגורים בשטחו.

התכנית מציעה הריסתן של כ-865 יח"ד קיימות, ובניה של כ-6,045 יח"ד חדשות בבנייה מרקמית ובמגדלים בגובה של עד 30 קומות. כ-64 יח"ד במבנים במצב טוב יוותרו ללא שינוי. סה"כ בשטח התכנית כ-6,109 יח"ד במצב המוצע. בנוסף מציעה התכנית תוספת של כ-158,535 מ"ר עיקרי לשימושי מסחר ותעסוקה, תוספת שטחים לצרכי ציבור, הקמת מסוף תחבורה ציבורית בסמוך לתחנת הרכבת לוד וגשרים החוצים את המסילה.

עוד כוללת התכנית תוספת רחובות, גשרים, שבילים ושטחים פתוחים לשיפור הקישוריות ואיכות המרחב הציבורי בעיר, וכן שיפור הנגישות בתחבורה ציבורית, בין היתר ע"י הרחבת רחוב יוספטל הכולל ציר נת"צ קיים והקמת מסוף תחבורה ציבורית משולב בחיבור ישיר לתחנת הרכבת.



תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לוד דרום ב'
שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 2053
1.2	1,100.924 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית מועדפת לדיור	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

לוד

קואורדינאטה X

188730

קואורדינאטה Y

650150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לוד דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3967	מוסדר	חלק	7-9, 32, 39-40, 42, 44, 49-51, 55, 57, 60, 63-65, 68, 72, 76-78	10-12, 15, 21, 30-31, 34, 38, 41, 43, 61, 66-67, 75
3972	מוסדר	חלק		2, 10
4024	מוסדר	חלק	41-42, 550-556, 568, 570, 575-577, 588, 595, 603	1, 92-93, 497, 585, 587
4025	מוסדר	חלק	54, 215, 218, 286, 314, 316, 318, 320	113-114, 160-161, 271, 278, 325, 335, 350-352
4026	מוסדר	חלק	26-27, 46, 48-50, 68-70, 86, 90, 97, 118-134, 172, 174, 176-191, 193-204, 208-225, 244-249, 264-265, 268-273, 283-285, 287-288, 308, 311, 315, 317-318, 322-327, 355, 357, 361, 363, 367, 369-370, 382-390	28-31, 74, 80, 98, 151, 205, 207, 281-282, 286, 289, 297-298, 305, 333, 335, 342, 353, 359, 362, 365, 372-373, 376, 378-381
4027	מוסדר	חלק	3-6, 8, 13-14, 16, 18-20, 27-28, 30, 32-42, 45, 47-49	43
4028	מוסדר	חלק	23, 25, 30, 32	1, 26-27, 29, 36-38

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4338	מוסדר	חלק	2, 4-5, 61-62, 72-74, 90, 93	
4340	מוסדר	חלק		5, 7-8, 14
4341	מוסדר	חלק		4
5149	מוסדר	חלק	5	
5382	מוסדר	חלק	5, 10-13, 54, 56, 58, 64-66, 68-80, 82-98, 100-101, 104-113	6, 57, 60-61, 114
5547	מוסדר	חלק		85, 117
5994	מוסדר	חלק		118

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

רמלה, שדות דן

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
<u>תתל/ 33</u>	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול	7894	10110		29/07/2018
<u>תתל/ 22</u>	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול	6512	1514		11/12/2012
<u>תתל/ 9 / 3</u>	כפיפות	שינוי יעוד קרקע לפי סעיף 7.2.4. יתר ההוראות ממשיכות לחול	5354	915		29/12/2004
<u>תתל/ 101 / א</u>	כפיפות	הוספת שימושים לפי סעיף 6.10.3. יתר ההוראות ממשיכות לחול	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/ 45 / א</u>	כפיפות	שינוי יעוד קרקע לפי סעיף 6.2.2. יתר ההוראות ממשיכות לחול	7737	6374		22/03/2018
<u>תתל/ 72 / ב</u>	כפיפות	שינוי יעוד קרקע לפי סעיף 6.8.8. יתר ההוראות ממשיכות לחול	8361	13258		29/07/2019
<u>תמל/ 2002 / א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול	9036	7966		12/08/2020
<u>תמל/ 2012</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	10959	10959		08/12/2022

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/09/2024	אסף לוי	13: 17 15/09/2024	נספח מס' 17 - טבלאות הקצאה ואיזון - וורדה ז 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		18	09/09/2024	אסף לוי	13: 18 15/09/2024	נספח מס' 17 - עקרונות איחוד וחלוקה - וורדה ז 1	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	11/09/2024	ניר כהן	12: 59 15/09/2024	דברי הסבר לתכנית - תרגום לערבית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	21/05/2024	אייל רבינוביץ	11: 29 08/08/2024	נספח מס' 1- מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 46 23/08/2024	נספח מס' 2 א- בינוי גיליון 1 מתוך 4 מחייב לעניין מס' מגדלים מקסימלי במגרש	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 47 23/08/2024	נספח מס' 2 א - בינוי גיליון 2 מתוך 4 מחייב לעניין מס' מגדלים מקסימלי במגרש	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 48 23/08/2024	נספח מס' 2 א- בינוי גיליון 3 מתוך 4 מחייב לעניין מס' מגדלים מקסימלי במגרש	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 48 23/08/2024	נספח מס' 2 א - בינוי גיליון 4 מתוך 4 מחייב לעניין מס' מגדלים מקסימלי במגרש	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 2500	1	11/07/2024	ארי כהן	00: 49 23/08/2024	נספח מס' 2 א- בינוי גיליון מאוחד לכל המתחמים - מחייב לעניין מס' מגדלים מקסימלי במגרש	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 55 23/08/2024	נספח מס' 2 ב- בינוי קומת הקרקע - גיליון 1 מתוך 4	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 57 23/08/2024	נספח מס' 2 ב- בינוי קומת הקרקע - גיליון 2 מתוך 4	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 57 23/08/2024	נספח מס' 2 ב- בינוי קומת הקרקע - גיליון 3 מתוך 4	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	14/07/2024	ארי כהן	00: 58 23/08/2024	נספח מס' 2 ב - בינוי קומת הקרקע - גיליון 4 מתוך 4	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	28/07/2024	ארי כהן	09: 49 28/07/2024	נספח מס' 2 ג - בינוי מתח"מ לוד	לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	מחייב	1: 2500	1	28/07/2024	ארי כהן	01: 04 23/08/2024	נספח 2 ד - נספח מגבלות גובה תעופה בהתאם לסקר עירוני	לא
חתכים	רקע	1: 500	1	21/05/2024	ארי כהן	12: 31 16/07/2024	נספח מס' 3 - חתכים	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 2500	1	22/07/2024	ארי כהן	09: 07 24/07/2024	נספח מס' 4 - מתחמי תכנון, מתחמים לאיחוד וחלוקה ומתחמי מימוש	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	28/07/2024	שי מורן	09: 40 29/07/2024	נספח מבנה דרך - גיליון 1 מתוך 3 - תנועה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע	1: 2500	1	30/07/2024	ורדית צורנמל	10: 18 31/07/2024	נספח מבנה דרך - גליון 2 מתוך 3 - פיתוח נופי	לא
גיליון פרטים הנדסיים	רקע	1: 2500	1	16/05/2024	ברק רוקח	15: 00 15/07/2024	נספח מבנה דרך - גליון 3 מתוך 3 - קונסטרוקציה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	28/07/2024	שי מורן	09: 43 29/07/2024	נספח מס' 5 א- תנועה גליון 1 מתוך 4. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	28/07/2024	שי מורן	09: 43 29/07/2024	נספח מס' 5 א- תנועה גליון 2 מתוך 4. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	28/07/2024	שי מורן	09: 43 29/07/2024	נספח מס' 5 א- תנועה גליון 3 מתוך 4. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	28/07/2024	שי מורן	09: 44 29/07/2024	נספח מס' 5 א- תנועה גליון 4 מתוך 4. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	28/07/2024	שי מורן	09: 41 29/07/2024	נספח מס' 5 ב- תנועה. גליון חתכים טיפוסיים. מחייב לעניין רוחב מינימלי למדרכות	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	28/07/2024	שי מורן	11: 17 31/07/2024	נספח מס' 5 ג- תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע		23	21/02/2024	שי מורן	10: 54 21/02/2024	נספח מס' 5 ד- בדיקת היבטים תחבורתיים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 09 05/08/2024	נספח מס' 5ה - חתכי אורך - גליון 1 מתוך 6	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 10 05/08/2024	נספח מס' 5 - חתכי אורך - גליון 2 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 11 05/08/2024	נספח מס' 5 - חתכי אורך - גליון 3 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 24 05/08/2024	נספח מס' 5 - חתכי אורך - גליון 4 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 25 05/08/2024	נספח מס' 5 - חתכי אורך - גליון 5 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	18/04/2024	שי מורן	14: 25 05/08/2024	נספח מס' 5 - חתכי אורך - גליון 6 מתוך 6	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	05/08/2024	שי מורן	14: 28 05/08/2024	נספח מס' 5 - נספח גבהים - גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	05/08/2024	שי מורן	14: 28 05/08/2024	נספח מס' 5 - נספח גבהים - גליון 2 מתוך 2	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 37 08/08/2024	נספח מס' 6 - מים וביוב גיליון 1 מתוך 4	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 38 08/08/2024	נספח מס' 6 - מים וביוב גיליון 2 מתוך 4	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 40 08/08/2024	נספח מס' 6 - מים וביוב גיליון 3 מתוך 4	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 44 08/08/2024	נספח מס' 6 - מים וביוב גיליון 4 מתוך 4	לא
תשתיות	רקע		13	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 48 08/08/2024	נספח מס' 7 - נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 49 08/08/2024	נספח מס' 8 א - נספח אגני ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 53 08/08/2024	נספח מס' 8 ב - ניקוז גיליון 1 מתוך 4	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 54 08/08/2024	נספח מס' 8 ב - ניקוז גיליון 2 מתוך 4	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 56 08/08/2024	נספח מס' 8 ב - ניקוז גיליון 3 מתוך 4	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	15/07/2024	קורנברג יאיר	11: 59 08/08/2024	נספח מס' 8 ב - ניקוז גיליון 4 מתוך 4	לא
ניקוז	מחייב חלקית		37	28/07/2024	קורנברג יאיר	12: 00 08/08/2024	נספח מס' 9 - נספח ניקוז וניהול נגר. מחייב לעניין היקף הנגר לניהול	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		60	02/07/2024	ניר מעוז	13: 02 16/07/2024	נספח מס' 11 א - נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 5000	1	02/07/2024	ניר מעוז	14: 39 04/08/2024	נספח מס' 11 ב - נספח עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		43	07/07/2024	חיים פיאלקוף	15: 58 14/07/2024	נספח מס' 12 - פרוגרמה	לא
איכות הסביבה	רקע		2	11/09/2024	רם מתן	18: 55 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 0 מתוך 6 - אינדקס מסמכים סביבתיים	לא
איכות הסביבה	רקע		9	21/02/2024	רם מתן	15: 37 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 1 מתוך 6 - טבע עירוני	לא
איכות הסביבה	רקע		57	11/09/2024	רם מתן	15: 39 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 2 מתוך 6 - איכות אוויר	לא
איכות הסביבה	מחייב		88	24/04/2024	רם מתן	15: 42 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 3א מתוך 6 - סקר היסטורי א	לא
איכות הסביבה	מחייב		10	24/04/2024	רם מתן	15: 47 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 3ב מתוך 6 - סקר היסטורי ב	לא
איכות הסביבה	מחייב		35	24/04/2024	רם מתן	15: 47 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 3ג מתוך 6 - סקר היסטורי ג	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
איכות הסביבה	מחייב		2	24/04/2024	רם מתן	15: 48 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 3ד מתוך 6 - סקר היסטורי ד	לא
איכות הסביבה	מחייב		233	24/04/2024	רם מתן	11: 33 12/09/2024	נספח מס' 13 חלק 3ה מתוך 6 - סקר היסטורי ה	לא
איכות הסביבה	רקע		24	31/12/2023	רם מתן	15: 50 11/09/2024	נספח מס' 13 חלק 4 מתוך 6 - קרינה : אומדן קרינה מגנטית מתכנית החשמול	לא
איכות הסביבה	רקע		249	11/09/2024	רם מתן	10: 38 22/09/2024	נספח מס' 13 חלק 5 מתוך 6 - חוות דעת סביבתית.	לא
איכות הסביבה	רקע		23	28/12/2023	רם מתן	13: 59 21/02/2024	נספח מס' 13 חלק 6 מתוך 6 - חוות דעת הידרולוגית סביבתית לתחנת תדלוק	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		8	13/05/2024	רן חקלאי	13: 05 16/07/2024	נספח מס' 14 - פרוגרמה כלכלית	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		17	30/04/2024	שרי מרק	01: 22 23/08/2024	נספח מס' 15א - שימור	לא
מתחם/מבנה לשימור	רקע		15	31/07/2024	שרי מרק	10: 21 08/08/2024	נספח מס' 15ב - שימור, הוראות למבנים לשימור	לא
נספח חברתי	רקע		27	31/07/2024	ניצה כרמלי	10: 31 31/07/2024	נספח מס' 16 - חברה חלק 1 מתוך 2	לא
נספח חברתי	רקע		23	01/08/2024	ניר כהן	13: 53 04/08/2024	נספח מס' 16- חברה חלק 2 מתוך 2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/09/2024	אסף לוי	12: 31 15/09/2024	נספח מס' 17- טבלאות הקצאה ואיזון- דלקול	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		36	09/09/2024	אסף לוי	12: 33 15/09/2024	נספח מס' 17- עקרונות לאיחוד וחלוקה- דלקול	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/09/2024	אסף לוי	13: 10 15/09/2024	נספח מס' 17- טבלאות הקצאה ואיזון -וורדה ו	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
טבלאות איזון והקצאה	רקע		17	09/09/2024	אסף לוי	13: 11 15/09/2024	נספח מס' 17- עקרונות איחוד וחלוקה- וורדה ו	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		24	22/02/2024	אסף לוי	12: 29 15/09/2024	נספח מס' 17- בדיקה כלכלית לפי תקן 21- מערב למסילה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		78	18/08/2024	דניאלה פז ארז	11: 46 12/09/2024	נספח מס' 17- עקרונות להכנת טבלאות הקצאה ואיזון - מזרח למסילה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		33	18/08/2024	דניאלה פז ארז	11: 47 12/09/2024	נספח מס' 17- טבלאות הקצאה ואיזון - מזרח למסילה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		62	09/02/2024	דניאלה פז ארז	09: 11 21/02/2024	נספח מס' 17- בדיקה כלכלית לפי תקן 21 - מזרח למסילה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית לוד		רשות מקומית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9273855		galg@lod.muni.com
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632710		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית לוד		רשות מקומית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9273855		galg@lod.muni.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		ari@mic-arc.com
אדריכלית	אדריכל	אלה זילברפרב	2599054	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		ellaz@mic-arc.com
שמאי	שמאי	דניאל גב	4136623	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוע	8	052-8940704		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כלכלן ומתכנן ערים	מתכנן	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
מהנדס	יועץ	קורנברג יאיר	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
יועץ חברתי	יועץ	ניצה כרמלי		החברה הכלכלית לוד בע"מ	לוד	החשמונאים	25	076-5300500		nitza@calcali tlod.co.il
יועץ חברתי	יועץ	ניר כהן		מנהלת "כרם" לאסדרה ופיתוח של השכונות הערביות	לוד	הרצל	56	076-5391400		nir.c@calcali tlod.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ש רמת החיל		077-4020510		office@mr- eng.co.il
אקולוג	אגרונום	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gma il.com
אדריכל ; ד"ר	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9	03-6493973		
יועץ איכות סביבה	יועץ	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		ram@shl.co.i l
יועץ אקוסטי	יועץ	יוסי נורי		נורי אקוסטיקה	אלעזר	בית זכריה	318	02-6305377		yossi@noori. co.il
ניהול פרויקט	מתכנן	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgr oup.co.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgr oup.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוע	8			assaf@levyap.com
פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף		ד"ר חיים פיאלקוף	ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88539	צורנמל טורנר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632		
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		
מהנדס	מהנדס	ברק רוקח	16347102	רוקח אשכנזי מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	בורלא יהודה	52	03-6994427	03-6995808	ra@ra-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
בניין מרקמי	בנין שאינו רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל 1970
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
גשר דרכי משה	מבנה דרך - גשר הולכי רגל ברחוב דרכי משה בתאי שטח 4503, 4662, 8610, 7807 המסומן בתשריט בסימון גשר/מעבר עילי
גשר וורדה	מבנה דרך - גשר הולכי רגל המחבר בין שכונת הרכבת (וורדה) לרציפים בתא שטח 7807 המסומן בתשריט בסימון גשר/מעבר עילי
גשר יוספטל	מבנה דרך - גשר למעבר רכבים והולכי רגל בין רחוב יוספטל לכביש 200 בתאי שטח 5601, 7602, 5606, 6603, 6615, 5601 המסומן בתשריט בסימון גשר/מעבר עילי
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטח כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. 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.
הגורם המוסמך	נתי"ע או רשות שהוקמה על פי דין, או גוף ציבורי, לרבות חברה ממשלתית, הפועל מטעם המדינה לפי חוק או לפי החלטת ממשלה לתכנן, להקים או להפעיל, קו או קווי מטר.
הגורם הסביבתי המוסמך	המשרד להגנת הסביבה, היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או גורם אחר שהוסמך על ידה או ע"י רשות הרישוי הארצית לפי העניין.
הפרדה מפלסית 129 א'	הפרדה מפלסית בין שדרות דוד המלך לבין שדרות מיכה רייסר בתאי שטח 9601, 9629, 9630, 9616, 9504, 9406, 9503 וכן השימושים הזמניים המותרים בתחום המסומן בקו עזר 2 בתאי שטח 9211 ו-9202.
חזית פעילה	דופן הבינוי הפונה לחזית הרחוב או לשצ"פ או לכיכר עירונית, בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט. בחזית פעילה יתאפשרו בקומת הקרקע או בקומת מסד בלבד השימושים הבאים: שימושים ציבוריים, מסחר, עסקי מזון, מרפאות ומשרדים, מועדון דיירים וכניסות לבניינים והכל בהתאם לאמור בתכנית זו. שימושים אלו יותרו גם בקומות גלריה ו/או מרתף באופן הנלווה לשימוש בקומת הקרקע או קומת המסד.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 66 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים ממ"ד).
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 65 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים ממ"ד).
מבנה לשימור	בניין או קבוצת מבנים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה, כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.

מונח	הגדרת מונח
מגדל	בנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970
מתח"מ	מרכז תחבורה משולב בתאי שטח 6610, 6612, 6611, 6804
מתחם תכנון	גבול מתחם מינימלי להכנת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לגבולות המסומנים בנספח מתחמי התכנון.
מתקן תשתית לאוטובוסים	מתחם הכולל תחנה לתחבורה ציבורית, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכל הנדרש לתפעולה, חניון אוטובוסים ותחנת קצה.
קומת מסד	קומת קרקע הבנויה בבניה רציפה לאורך הרחוב בתכנית שונה מהקומות שמעליה. קומת המסד יכולה להיות משותפת למספר מבנים ולכלול יותר מקומה אחת.
רצועת עזר	רצועה המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, פחי אשפה, ספסלים וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב.
שטחי התארגנות	שטחי התארגנות זמניים להקמת המטרו בהתאם לתת"ל 101/א' והקו החום בהתאם לתת"ל 72/ב' ומסומנים בתכנית זו בהנחיות מיוחדות ג'.
תחום מתע"ן	השטח החופף לתת"ל 101/א' ותת"ל 72/ב' תחת הסימונים הבאים בתוכנית זו: רצועת מתע"ן תת קרקעית, קו עזר 1 עבור שטח תחנת המטרו, הנחיות מיוחדות ג' עבור שטח התארגנות.
תחנת מטרו	יעוד תחנת תחבורה ציבורית כהגדרתה בתת"ל 101/א' המסומנת בתכנית זו בתשריט ב"קו עזר 1".
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית הקובעת את כללי הבינוי, הפיתוח והעיצוב בקני"מ 1:500 אשר תאושר מכוחה של תכנית זו ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית בדרום העיר לוד באמצעות פינוי והריסה של כ-865 יח"ד קיימות והחלפתן ב-6,045 יח"ד חדשות, לצד הוספת כ-158,535 מ"ר עיקרי למסחר ולתעסוקה, כ-605,700 מ"ר עיקרי לשטחי ציבור, שדרוג המרחב הציבורי ורשת הדרכים, והוספת תשתיות תחבורה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי הקרקע ממגורים, שטח ציבורי פתוח, מסחר, תעשיה, מבנים ומוסדות ציבור ודרך מאושרת לאזור מגורים ב', אזור מגורים ד', שטח למסחר ותעסוקה, שטח למגורים מסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה ודרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד קרקע.
- קביעת זכויות והוראות בניה לכל ייעוד קרקע.
- קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בניה.
- קביעת מספר קומות וגובה המבנים.
- קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.
- קביעת הוראות למבנים המיועדים לשימור.

9. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

10. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה וקביעת הוראות בדבר הפקעות.

11. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ומעבר רכב .

12. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.

13. קביעת זכויות בניה מתאריות לתחנת תדלוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	8701, 8702, 8704
מגורים ב'	1101 - 1127
מגורים ד'	1210, 1220, 1221, 2201, 2202, 3250, 3259, 3261, 4201, 4206, 8201, 8208, 9201, 9209, 9211, 9250
מסחר	1301, 5201
מבנים ומוסדות ציבור	1300, 1401, 1403, 1416, 1424, 1622, 2401, 2406, 2656, 3405, 3409, 4401, 5703, 7401, 8401, 8403, 9401, 9406
שטח ציבורי פתוח	1501, 1510, 1518, 1520, 1523, 1524, 2502, 2504, 3501, 3503, 3506, 3510, 3514, 4503, 4504, 4509, 4511, 5503, 6501, 6509, 8501, 8504, 8509, 8511, 8513, 9501, 9504, 9506, 9508
ככר עירונית	3504, 3562, 3564
מרכז תחבורה	6611, 6612, 6804
דרך מאושרת	1600, 1602, 1603, 1605, 1607, 1610, 1616, 1620, 1630, 1685, 1686, 2602, 2603, 2620, 2622, 3601, 3604, 3606, 3610, 3612, 4601, 4608, 4659, 5601, 5604, 5608, 5609, 6601, 6606, 6607, 6609, 6615, 6622, 6623, 7607, 8601, 8617, 8619, 8627, 8630, 8632, 9407, 9601, 9602, 9605, 9613, 9620
דרך מוצעת	1623, 1624, 1650, 1658, 1660, 1669, 1671, 1675, 1678, 1679, 1682, 1684, 2655, 2656, 3651, 3667, 3672, 3676, 4512, 4514, 4651, 4653, 4655, 4657, 4660, 4664, 5212, 5605, 5607, 5609, 5611, 5613, 5676, 5677, 6602, 6605, 6610, 6616, 6621, 7601, 7602, 8602, 8607, 8609, 8612, 8614, 8615, 8618, 8620, 8622, 8625, 8626, 9603, 9604, 9606, 9612, 9614, 9616, 9618, 9621
תחבורה וככר עירונית	1833
דרך ו/או טיפול נופי	4501, 4502, 4507, 4662, 4665, 6614, 8608, 8610, 8611, 8629, 9630, 9629
מסילה ו/או טיפול נופי	4658, 8613, 8616, 8624
שביל	1558, 1680, 2510, 2513, 3500, 3505, 3507, 3509, 3520, 3557, 3559, 3561, 3563, 8505, 8508, 9210, 9509
חניון	1681
תחנת תדלוק	7608
מפגש דרך-מסילה	7602
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1674, 1810, 1824, 2800, 2801, 2803, 2804, 2806, 2813, 3832, 3833, 6803, 7807, 8703
מגורים מסחר ותעסוקה	5202, 5211, 6701, 6703
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	5702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	4665, 8608, 8629
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1600, 2603, 4601, 5601, 6601, 6607

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9612 ,4657 ,4655 ,4513 ,1682
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	5704 ,2402 ,1419 ,1401 ,1300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	1121
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	4205 ,4202 ,1220 ,1210
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	6703 ,6701
בלוק עץ/עצים להעתקה	מרכז תחבורה	6611
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	8629 ,8608
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4603 ,4602 ,2603 ,2602 ,1600 8601 ,5608 ,5602 ,5601 ,4607 9620 ,8632 ,8627
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4655 ,4512 ,3675 ,3673 ,1650 5610 ,5607 ,5605 ,5212 ,4657 8614 ,8605 ,8602 ,7601 ,6617 9604 ,8621
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	5704 ,5703 ,2656 ,1401 ,1300 9405 ,9401 ,8403
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	5702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	8704
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1121
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3254 ,3250 ,2202 ,2201 ,1220 8202 ,8201 ,4206 - 4201 ,3255 9203 ,9201 ,8208 ,8206 ,8205 9209 - 9205
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	6703 ,6701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מפגש דרך-מסילה	7602
בלוק עץ/עצים לכריתה	מרכז תחבורה	6611
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	8505
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	9501 ,8511 ,8501 ,3510
בלוק עץ/עצים לכריתה	תחנת תדלוק	7608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2603 ,2602 ,1630 ,1619 ,1600 4607 ,4603 ,4602 ,3604 ,3601 7607 ,6609 ,5608 ,5601 ,4659 9407 ,8632 ,8619
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3661 ,1684 ,1666 ,1651 ,1650 4655 ,4654 ,4514 ,3675 ,3663 5610 ,5605 ,5212 ,4664 ,4657 8609 ,8605 ,7601 ,6617 ,6605 9604 ,9603 ,8621 ,8620 ,8612
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8703 ,7807
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	3564

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1300, 1401 - 1403, 1417 - 1420, 1422, 1622, 2405, 2656, 5703, 5704, 8401 - 8403, 9401, 9402, 9405
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	5702
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	8704
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2202, 3250, 3255, 3257, 8201, 8203, 9201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	6702
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה ו/או טיפול נופי	4658
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	3561, 9210, 9509
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1510, 1518, 1523, 2502, 2504, 3502, 3503, 3510, 3512, 3513, 4503, 4504, 4509, 4511, 6502, 6503, 6507, 8501 - 8504, 9501, 9508
בלוק עץ/עצים לשימור	תחבורה וככר עירונית	1833
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	7608
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	4662, 8610, 8629
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	5601, 6615
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	5606, 6603, 6610, 7601
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7807
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1300
גשר/מעבר עילי	מסילה ו/או טיפול נופי	8613
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	7602
גשר/מעבר עילי	מרכז תחבורה	6611, 6804
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	4503, 4508, 6509
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	4501, 4502, 4507, 4662, 4665, 8610, 8611
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1600, 1602, 1616 - 1618, 1630, 2602, 2603, 2620 - 2622, 3602, 3603, 3607, 4602, 4607, 4608, 4659, 4601, 5604, 5608, 6601, 6606, 6615, 8601, 8617, 8627, 8630 - 8632, 9601, 9602, 9605
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1664, 1671, 1678, 2650, 2654, 3653, 3666, 4655, 4657, 5605, 5610, 6602, 6610, 8605, 9604, 9606
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2804, 2810, 2811, 2813, 7807

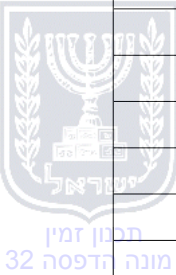
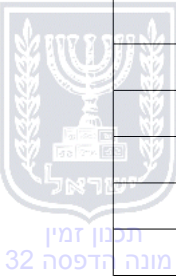
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1300, 1401, 1417 - 1419, 2404 - 2406, 2656, 3407, 3408, 4401, 5703, 8402, 8403, 9402, 9406
דרך / מסילה לביטול	מגורים	8701, 8702
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1104, 1105, 1107, 1108, 1114, 1117
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1220, 1221, 2201, 2202, 3250 - 3252, 3261, 4205, 8204 - 8206, 8208, 9250
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	6701, 6703
דרך / מסילה לביטול	מסילה ו/או טיפול נופי	4658, 8613
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	6611
דרך / מסילה לביטול	שביל	2511, 3500, 3505, 3508, 3509, 3520, 3557, 9210
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1520, 2504, 3510, 3512, 4503, 4504, 4501, 6503, 8501 - 8504, 8509, 8510, 8513, 9501, 9502, 9508
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6601, 6607
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1650, 1664, 6603, 6605, 6619, 6621
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1401 - 1403, 2656
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	2201
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	6702, 6703
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2502, 6501, 6502, 6509
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	1664 - 1666
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	1501
הנחיות מיוחדות ג	תחבורה וככר עירונית	1833
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	8610, 8611
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	8632
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	8701
זכות מעבר למעבר ברכב	מסילה ו/או טיפול נופי	8613
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	9210
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	8503
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	9604
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	9404
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	3257, 9205 - 9207, 9211
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3832
חזית מסחרית	מגורים	8704
חזית מסחרית	מגורים ד'	1220, 1221, 2201, 3257 - 4201, 4203, 4205, 4206, 8202 - 8206, 8208, 9201, 9203, 9205, 9208, 9211, 9250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	5202 - 5211, 6701 - 6703
חזית מסחרית	מסחר	5201
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	4502, 4665, 8608, 8610, 8629
להריסה	דרך מאושרת	1600, 1617, 1618, 1620, 2602, 2603, 2622, 3603, 4601, 4603, 4608, 8601, 8619, 8631, 8632, 9407, 9605
להריסה	דרך מוצעת	1652, 1653, 1682, 1683, 3665, 3666, 3672, 3673, 3675, 4512, 4514, 4651, 4653, 4655, 4657, 4660, 5212, 6604, 6605, 6610, 6617, 6619, 6620, 8602, 8604, 8605, 8607, 8612, 8614, 8618, 8621, 9604, 9612, 9617, 9621
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1810, 1824, 2801, 2806, 3833, 6803, 7807, 8703
להריסה	ככר עירונית	3504, 3562
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1401 - 1403, 1416, 1417, 1419, 1422, 1423, 2403 - 2405, 3405, 3409, 5703, 5704, 8401 - 8403, 9403 - 9406
להריסה	מגורים	8701, 8702, 8704
להריסה	מגורים ב'	1101 - 1127
להריסה	מגורים ד'	1220, 1221, 2202, 3250 - 3259, 3261, 4201 - 4206, 8201 - 8208, 9205 - 9209
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	6701 - 6703
להריסה	מסילה ו/או טיפול נופי	8613, 8624
להריסה	מרכז תחבורה	6611, 6612
להריסה	שביל	3505, 3507 - 3509, 3520, 3563, 8505, 8507, 9210, 9509
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1510, 1511, 2502, 2504, 3503, 3510, 3511, 4503, 4509, 6502, 6503, 6507, 8501 - 8503, 8510, 8511, 8513, 9501, 9502, 5703
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5703
מבנה לשימור	מגורים	8701, 8702, 8704
מבנה לשימור	מגורים ד'	8207
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	6702
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	6502, 6507, 8502
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	1605, 1630
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	1664, 1666, 1668, 1669
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	1220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	1524 ,1523
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחבורה וככר עירונית	1833
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	9630 ,9629 ,6614 ,4502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4604 - 4606 ,5601 ,6606 ,6607 ,6615 ,6622 ,8601 ,9601 ,9602 ,9605 ,9620
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2651 ,2655 ,3651 ,3655 - 3659 ,3662 ,3663 ,3665 - 3672 ,3675 ,4512 ,4651 ,4653 ,4655 ,5606 ,5607 ,6603 - 6605 ,6617 ,6619 - 6621 ,8602 ,8615 ,8618 ,8620 ,8621 ,9604 ,9606 - 9612 ,9614 ,9616 - 9621
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6803
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	3504 ,3562
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2401 - 2403 ,2405 ,3405 - 3409 ,9402 - 9406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	8704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2201 ,2202 ,3250 - 3259 ,3261 ,4201 - 4203 ,8201 ,8202 ,8208 ,9201 - 9203 ,9205 ,9209 - 9211 ,9250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	5202 - 5211 ,6701 - 6703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	5201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	2510 ,3507 - 3509 ,3520 ,3559 ,3560 ,3563 ,8505 ,9509
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2502 ,3501 - 3503 ,3506 ,3510 - 3512 ,4509 ,4511 ,5503 ,6501 - 6509 ,8511 ,8513 ,9501 - 9504 ,9506 ,9508

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה זעירה	2,955	0.27
אחסנה פתוחה	9,974	0.91
דרך ו/או טיפול נופי	5,880	0.53
דרך מאושרת	112,032	10.18
דרך מוצעת	45,098	4.10
דרך משולבת	3,234	0.29
חניה פרטית	755	0.07
חניון	1,715	0.16

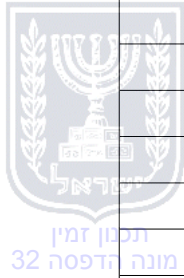


מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	54,156	4.92
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,632	0.24
מגורים	15,143	1.38
מגורים א	88,641	8.05
מגורים ב	11,786	1.07
מגורים ג	71,136	6.46
מגורים ד	2,227	0.20
מגורים ומסחר	8	0
מגורים מיוחד	390	0.04
מגורים קומה אחת	626	0.06
מגורים רב קומות	8,244	0.75
מגרש מיוחד/שטח למוסד	2,332	0.21
מסחר	3,225	0.29
מסילה ו/או טיפול נופי	22	0
מסילת ברזל מאושרת	30,628	2.78
מסילת ברזל מוצעת	15,079	1.37
מעבר ציבורי להולכי רגל	13	0
מפגש דרך מסילה	2,119	0.19
מרכז מסחרי	1,084	0.10
מרכז תחבורה	187,640	17.04
נחל/תעלת נחל	1,073	0.10
קרקע חקלאית	79,746	7.24
שביל	162	0.02
שביל להולכי רגל	6,254	0.57
שטח לבניני ציבור	140,357	12.75
שטח למוסד מיוחד	5,120	0.47
שטח לתכנון בעתיד	1,018	0.09
שטח מיוחד	10,700	0.97
שטח פרטי פתוח	7,046	0.64
שטח ציבורי פתוח	72,183	6.56
שטח שיעודו ייקבע בעתיד	9,954	0.90
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	14,261	1.30
תחנת תדלוק	2,531	0.23
תחנת תחבורה ציבורית	2,148	0.20
תעשיה	69,597	6.32
סה"כ	1,100,924	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8,286.69	0.77
דרך מאושרת	128,748.39	11.97
דרך מוצעת	111,615.14	10.38
חניון	343.96	0.03

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	236,234.61	21.96
ככר עירונית	2,001.12	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	225,104.42	20.93
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	5,691.87	0.53
מגורים	2,846.33	0.26
מגורים ב'	27,930.75	2.60
מגורים ד'	145,399.74	13.52
מגורים מסחר ותעסוקה	36,951.25	3.44
מסחר	3,902	0.36
מסילה ו/או טיפול נופי	7,638.85	0.71
מפגש דרך-מסילה	11,578.26	1.08
מרכז תחבורה	17,400.47	1.62
שביל	6,856.97	0.64
שטח ציבורי פתוח	91,480.1	8.50
תחבורה וככר עירונית	1,243.08	0.12
תחנת תדלוק	4,473.41	0.42
סה"כ	1,075,727.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש. 2. תותר חניה עילית במפלס קומת הקרקע ובתת הקרקע.

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש. 2. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות, שבילים או שצ"פים. 3. מחסנים דירתיים: א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיוור. ב. לא יותרו מחסנים מעל קומת הקרקע. ג. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. 4. חניה: א. תותר חניה עילית במפלס קומת הקרקע. ב. הכניסות לחניות יהיו ככל הניתן משותפות לשני מגרשים או יותר ויתאפשר מעבר חופשי בין המגרשים. לצורך כך תירשם זיקת הנאה. 5. איחוד מגרשים א. בתאי שטח 1105, 1106, 1111-1116, 1125, 1126, 1127 יתאפשר איחוד של שני תאי שטח להקמת מבנה אחד. ב. בשטח המגרש המאוחד תתאפשר תוספת זכויות בניה, יחידות דיור וקומות בהתאם לאמור בהערות לטבלת זכויות הבניה. ג. אוחדו שני תאי שטח כאמור יותר קו בניין צדי 0 בין תאי השטח שאוחדו. ד. במגרש המאוחד תותר חניה תת קרקעית בלבד.

4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים.
	2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
	3. שימושים ציבוריים בקומות המסד או קומת הקרקע, כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי דת כגון בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים והחצרות הנדרשות לתפקודם.

4.3

מגורים ד'

4. השימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בסעיף 1.9.
5. בתחום "דרך לביטול" בתאי שטח 1220 ו-1221 יותר שימוש זמני לדרך מאושרת. השימוש הזמני יתאפשר עד להסטת הרחוב לתוואי המוצע בתכנית בתאי שטח 1671, 1602 ו-1664 בהתייעצות עם משרד התחבורה.
6. בתחום קו עזר 2 בתאי שטח 9202 ו-9211 יותרו שימושים זמניים לקווי תשתית לצורך הקמה והפעלה של הפרדה מפלסית 129 א'. השימוש הזמני יתאפשר עד להוצאת היתר בניה בתא שטח זה כמפורט בסעיף 6.15 (28).

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות, שבילים או שצ"פים.
2. ברבי קומות לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.
3. מחסנים דירתיים:
- א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדירה.
- ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.
- ג. מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד.
4. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין עד קו המגרש.
5. תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.
6. הקמת מועדון דיירים כשטח משותף תחויב עבור כל מבנה מעל 40 יח"ד. לעניין זה ניתן לראות במבני מגורים המחוברים בקומת מסד כמבנה מגורים אחד.
7. בתא שטח 1220 יישמר מרחק של 10 מ' לפחות בין קו הבניין למוצא תחנת המטרו.
8. בתאי שטח 1220 ו-1221 ובתאי שטח 9205, 9206, 9207 תתאפשר הקמת חניון משותף.
9. בתא שטח 1210 תתאפשר חניה עילית ובהתאם להוראות סעיף 6.5.
10. הקמת מגדלים בתא שטח 3250 תתאפשר לאורך הדפנות הפונות אל הרחובות בלבד.

4.4

מגורים מסחר ותעסוקה

4.4.1

שימושים

1. מגורים
2. משרדים
3. מסחר
4. מרפאות כגון מבני בריאות, סיעוד, מכונים ומעבדות למחקר ולימוד או מוסד אקדמי
5. מלונאות.
6. בחזית פעילה יותרו השימושים המותרים כהגדרתם בסעיף 1.9.
7. תרבות ופנאי כגון אולמות כנסים ובלבד שהגורם הסביבתי המוסמך קבע שאינם מהווים מטרד או סיכון לשימושים סמוכים.
8. מכוני כושר ובריכות שחייה
9. בתא שטח 6702 יותרו שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, משרדי עירייה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי דת כגון בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים והחצרות הנדרשות לתפקודם.
10. מתרס אקוסטי.
11. בתחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 6702, 6703 יותר שימוש זמני למסוף אוטובוסים.

4.4.2

הוראות



4.4 מגורים מסחר ותעסוקה	
א	בינוי ו/או פיתוח - לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע. - מחסנים דירתיים: - מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדירה. - שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. - מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד. - שימושים ציבוריים יותרו בכל קומות המבנים. השטחים הציבוריים יתוכננו ככל הניתן כאגף נפרד במבנה. - שימושי מסחר יתאפשרו בקומת הקרקע או בקומת המסד בלבד. - יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין ועד קו המגרש. - תתאפשר חניה תת קרקעית וכן חניה עילית מבונה עד 2 קומות. לא תותר חניה במפלס הקרקע שאינה חלק מהתכנית הבנויה. - מבני התעסוקה ימוקמו לאורך רחוב מס' 23 וישמשו כחיץ אקוסטי ביחס לשימושים הרגישים בתאי השטח. - בתא שטח 6702 יישמר מרחב ציבורי פתוח בחזית הפונה למבנה המסומן לשימור בתשריט, ותישמר אליו גישה חופשית של הציבור. במידת הצורך השטח יירשם כזיקת הנאה לציבור.
4.5 מסחר	
4.5.1	שימושים - מסחר. - מרפאות לרבות מבני בריאות, סיעוד, מכונים ומעבדות למחקר ולימוד או מוסד אקדמי. - מכוני כושר ובריכות שחייה.
4.5.2	הוראות א הוראות פיתוח - תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד. - המסחר יופנה ככל הניתן לרחובות ושטחי הציבור הגובלים.
4.6 תחנת תדלוק	
4.6.1	שימושים - תחנת תדלוק. - מסחר כשימוש נלווה לתחנת התדלוק.
4.6.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח - בתא שטח 7608 תתאפשר כניסה לרכב מהדרך בתא שטח 7601 בלבד. - לצורך מימוש הזכויות לתחנת תדלוק בתא שטח 7608 תאושר תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמא/ 18/4 על תיקוניה.
4.7 מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1	שימושים מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: קהילה, ספורט, חינוך, תרבות, דת, רווחה, משרדי

4.7

מבנים ומוסדות ציבור

- עירייה, מחסני עירייה, שירותי חירום והצלה.
2. תא שטח 5704 ישמש עבור שירותי חירום כשימוש ראשי. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים בתא השטח אשר אינם מהווים שימושים רגישים.
3. תא שטח 5703 ישמש עבור שירותי חירום (תחנת משטרה) כשימוש ראשי. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל בס"ק 1 כשימושים משניים.
4. מסחר כשימוש נלווה.
5. מתקנים הנדסיים ככל הניתן בתת הקרקע כשימוש נלווה.
6. תשתיות קוויות תת קרקעיות.
7. בתאי שטח 1401, 1402, 1403 יתאפשר בנוסף לשימושים בס"ק (1) דיור בהישג יד להשכרה.
8. מתקני ויסות, השהייה ואיגום מי נגר.
9. מקלטים ציבוריים.
10. בתא שטח 2656 בתחום סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, יתאפשר מעבר להולכי רגל. רוחבו המינימלי של המעבר יהיה 5 מ'. מיקום המעבר ומידותיו ידויקו באישור מוסד התכנון המוסמך.
11. בתא שטח 8403 תתאפשר עמדת כניסה לתחנת הרכבת וגישה לגשר וורדה.
12. בתא שטח 9406 בתחום קו עזר 2 יתאפשרו השימושים הנדרשים לצורך הקמה, הפעלה ותחזוקה של הפרדה מפלסית 129 א'. שימושים אלו יתאפשרו גם מחוץ לקו הבנין בתא השטח.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. חזית הכניסה הראשית למבנה או למתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב, במטרה שדופן המבנה תתרום לפעילות המרחב הציבורי. באם לא ניתן להיצמד לדופן הרחוב, המרווח הקדמי בין החזית לגבול תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות.
2. תכסית הבינוי המרבית מעל ומתחת לקרקע תהיה 80%.
3. בתי הספר וחצריותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.
4. בתחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1401, 1402, 1403 יותר מעבר חופשי להולכי רגל. מיקום המעבר ומידותיו ידויקו באישור מוסד התכנון המוסמך.
5. מסחר:
- א. זכויות הבניה למסחר ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של מבני ציבור ובאופן שלא יסכל את מימוש זכויות הבניה למבני הציבור במלואן.
- ב. המסחר יופנה ככל הניתן לחזית רחוב ראשי, יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. בתאי שטח 1401, 1402, 1403 המסחר יפנה ככל הניתן למעבר הציבורי המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט.
6. תתאפשר חניה במפלס הקרקע ובתת הקרקע, למעט לשימוש לדיור בהישג יד עבורו תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.
7. בתא שטח 1300 יותר קו בניין 0 עבור חיבור המבנה בתא שטח זה לגשר יוספטל.
8. בתחום "דרך לביטול" בתא שטח 1300 יותר המשך שימוש לדרך מאושרת עד להסטת רחוב יוספטל לתוואי המוצע בתכנית זו ובתיאום עם משרד התחבורה.

4.8

שטח ציבורי פתוח

4.8.1

שימושים

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם כולל שבילים ושבילי אופניים.

4.8

שטח ציבורי פתוח

2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.
3. תשתיות תת קרקעיות.
4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות, השהיה ואיגום למי נגר עילי.
5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
6. מתקני מיחזור.
7. סככות צל ויריעות הצללה.
8. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.
9. בתאי שטח 2502, 3510, 8502, 9501, 9503, 9508, 8501 יותרו בתי קפה, מסחר, קיוסק ומסעדה.
10. מתרס אקוסטי.
11. בתא שטח 1501 השימושים המותרים בהתאם להנחיות עפ"י תת"ל 101/ א ותת"ל 72/ ב לפי העניין.
12. בתאי שטח 9503 ו-9504 יתאפשרו מתקנים הנדסיים זמניים, עבודות פיתוח, גידור ודרכי גישה הדרושים להקמה, הפעלה ותחזוקה של הפרדה מפלסית 129 א'.
13. בתא שטח 8502 תתאפשר עמדת כניסה לתחנת הרכבת וגישה לגשר וורדה.
14. בתאי שטח 5503, 5604, 6505, 6508, 6509 יותרו דרכים זמניות לאורך שלבי ההקמה של גשר יוספטל.
15. בתאי שטח 1520, 1524, 1523 יתאפשר שימוש זמני לגישת רכב למגרש המגורים בתא שטח 1221. השימוש הזמני יבוטל עם הסדרת גישה למגרש המגורים מתא שטח 1220.
16. בתא שטח 4503 יתאפשר גשר/מעבר עילי כמסומן בתשריט (גשר דרכי משה)

4.8.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיית וחלחול מי נגר.
2. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.
3. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.
4. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.
5. השצ"פים יתוכננו באופן שמחצית משטחם יוצלל ככל הניתן באמצעות נטיעות עצים.
6. תא שטח 9508, שהינו חלק מאתר טבע עירוני והכולל בריכת איגום, יפותח בהתאם למאפייניו הטבעיים ודפנות שטח האיגום תהיינה ככל הניתן מגוננות וללא גדרות סביב האגם. הדפנות יאפשרו ככל הניתן גישה לאגם לרווחת מבקרים. תנוחת האגם וצורתו תתחשב בממצאים שמופיעים בכרטיסיית אתר טבע עירוני או בסקר טבע מפורט ועדכני שיאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.

4.9

ככר עירונית

4.9.1

שימושים

1. ככר עירונית למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים
2. מתקני חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי.
3. בתי קפה, מסעדות וקיוסקים.
4. תשתיות תת קרקעיות.
5. מבנה שירותים ציבוריים.

4.9	ככר עירונית
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. הכיכר העירונית תפותח ככל הניתן במפלס אחיד עם הרחובות והשצ"פים הגובלים וללא גידור בתחומה.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילות ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית. 3. בתאי שטח 1664, 1630 ו-1605 השימושים המותרים לפי הוראות תת"ל 101/א ותת"ל 72/ב לפי העניין.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סלילת שבילי האופניים עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום השביל ומידותיו ידויקו לעת הביצוע. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	1. כמפורט בסעיף דרך מאושרת 4.13.1 ס"ק 1-2 2. בתאי שטח 1664, 1668, 1669 השימושים המותרים בהתאם להוראות תת"ל 101/א ותת"ל 72/ב לפי העניין.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כמפורט בסעיף 4.13.2.
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר. 4. אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו וכל הפעולות והמתקנים הנדרשים לשם כך. 5. מתקנים לניהול ויסות, השהיה ואיגום למי נגר עילי. 6. קווי תשתית ומתקני תשתית 7. בתאי שטח 9629, 9630 הפרדה מפלסית 129 א'
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. פיתוח השטח ייעשה ככל הניתן באופן שישתלב עם סביבתו.



4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	1. חניה ציבורית. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית. 3. מתקני מחזור.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח החניה תהיה במפלס הקרקע. לא יותר קירוי החניות.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. 3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום בלבד.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הצבת ריהוט רחוב ובתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל כך שישארו 3 מ' לפחות למעבר הולכי רגל. 2. בתאי שטח 8610, 9210, 8611 יתאפשר מעבר ברכב במפלס המסילה עד להקמת גשר דרכי משה.
4.15	מרכז תחבורה
4.15.1	שימושים
	א. המתח"מ יכלול: 1. מתקן תשתית לאוטובוסים וכל הדרוש לתפעולו ולמתן שירות לנוסעים, לרבות: מבנים, מתקנים, רציפים להעלאת נוסעים והורדתם, תחנות אוטובוס, עמדות המתנה למוניות ולרכב פרטי ("הורד וסע"), עמדות לחניית אופניים ולרכב דו-גלגלי בתת הקרקע ובמפלס הרחוב, שבילי אופניים ומתקנים לעגינתם, דרכים, מתקני חניה, חניון תפעולי לאוטובוסים, חניון לשירות העובדים. 2. מתקנים הדרושים לשירות ולבטיחות הנוסעים ונוחותם, כגון מעברים (לרבות מקורים) להולכי-רגל, מבני המתנה לנוסעים, מתקני הצללה, מתקני כרטוס, נוחיות (שירותים), מרחבים מוגנים וכל הדרוש לנגישות. 3. מבנים תפעוליים כגון: חדרי בקרה ומשרדים, חדרי מנוחה לנהגי אוטובוסים, מטבחון, שירותים ומלתחות עובדים. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המסוף, מתקנים הנדסיים, מבנים טכניים תומכים, אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן התשתית לאוטובוסים, מבני עזר נוספים ככל שיידרשו. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה. 4. גשר/מעבר עילי להולכי רגל כמסומן בתשריט המחבר בין המתח"מ לתחנת הרכבת בתאי שטח 6804 ו-6612. 5. קווי תשתית ומתקני תשתית. מתקנים פוטו-וולטאים. 6. פתרונות ניקוז וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. 7. טיפול ופיתוח נופי, עיצוב מדרונות, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח וריהוט גן. אמצעים למיתון השפעות סביבתיות, העלולות להיווצר כתוצאה מהפעילות במתקן.



מרכז תחבורה	4.15
8. שימושים ציבוריים לרבות משרדים למתן שירותים ציבוריים. 9. חדרי בקרה וניהול תנועה. 10. מסחר לרבות הסעדה כשימוש נלווה לשימוש למתקן תחבורה. ב. תחנת הרכבת בתאי שטח 6612, 6804 1. תחנת רכבת וכל מבנה ומתקן הנדרש לשם הקמתה, תפעולה, תחזוקתה של התחנה באופן בטיחותי, נוח ויעיל לשירות ורווחת הנוסע. 2. גשר/מעבר עילי להולכי רגל כמסומן בתשריט המחבר בין המתח"מ לתחנת הרכבת.	
הוראות	4.15.2
בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי ו/או פיתוח למתח"מ : 1. יינתן מענה לכלל אמצעי התחבורה לרבות רציפי אוטובוס לחברות תחבורה ציבורית שונות, תחנות עצירה למוניות, הורדה ואיסוף באמצעות רכב פרטי וחניות אופניים. 2. הדפנות הבנויות לאורך הרחובות יהיו רציפות ויוצמדו ככל הניתן לזכות הדרך (קו בנין 0). 3. שטחי המסחר יופנו ככל הניתן לרחוב יוספטל. 4. הגישה הראשית של הולכי הרגל למתח"מ תהיה מכניסה ראשית (אחת או יותר) מרחוב יוספטל. 5. רוחב הכניסה הראשית לא יפחת מ-8.5 מ' וגובהה יהיה כגובה הקומה המסחרית שמלווה את הרחוב. רוחב כניסות שאינן ראשיות לא יפחת מ-5 מ'. 6. המרווח הקידמי בין החזית המסחרית לזכות הדרך ברחוב יוספטל ישמר כמרחב ציבורי פתוח. 7. רוחב המדרכה הפנימית במתח"מ המובילה לרציפי האוטובוסים לא יפחת מ-4 מ'. 8. רציפי המתח"מ יהיו מקורים. המעברים להולכי רגל ואזורי שהייה יכללו פתרונות הצללה, בדגש על שילוב פתרונות הצללה טבעית ככל הניתן. יותר קירוי השטח המיועד לנסיעה ותמרון אוטובוסים ולחניה תפעולית. 9. המעבר העילי המקשר בין המתח"מ לבין תחנת הרכבת בתא שטח 7807 יהיה מקורה ככל הניתן. 10. ניתן להקים את המבנים והמתקנים המהווים חלק ממערכת ההזנה החשמלית, מעל או מתחת לקרקע. 11. השימוש לצורך שטחי התארגנות ומחנות קבלן יתאפשר, לכל המאוחר, עד תחילת הפעלתו של המתקן.	א
מסילה ו/או טיפול נופי	4.16
שימושים	4.16.1
1. מסילת ברזל בהתאם לתת"ל 33 או תת"ל 22 לפי העניין, מבני דרך ומתקני דרך. 2. מתקנים הדרושים לחישמול המסילה. 3. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים בתיאום עם רכבת ישראל. 4. שטחי התארגנות ודרכי גישה לשם ביצוע המסילה. 5. פארק וגינה ציבורית, וכן טיילות. 6. מבני שירותים לצרכי תפעול כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 7. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. 8. מתקנים ומבני עזר הנדסיים. 9. מתרסים אקוסטיים.	
הוראות	4.16.2

4.16

מסילה ו/או טיפול נופי

א

בינוי ו/או פיתוח

1. יותקנו אמצעי מיגון מפני קרינה בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה.
2. לעת תנועת רכבות חשמליות בתוואי יבוצע ניטור אלמ"ג בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה הבלתי מייננת.
3. יערך תיאום לתשתיות סמוכות למסילה לרבות בחינת השפעות הצפויות של מערכת החשמול על קווי התשתית.
4. תותר נטיעת עצים, באמצעים שיאפשרו העתקתם בעתיד על פי כל דין וככל שיידרש עבור הקמת מסילת רכבת.
5. תותר חריגה של עד 2 מטר בתת הקרקע לתחום ייעודים ציבוריים גובלים, לשם ביסוס מתרסים אקוסטיים. יובהר כי תחום החריגה כאמור, ככל שתהיה כזו, לא יכלול גידור מסילתי.
6. יוקמו אמצעים במערכת החשמול להגנה על בעלי כנף מפני התחשמלות.
7. תותר הטמנת קווי תשתית בתיאום עם הרכבת.
8. ביצוע עבודות ביעוד זה מחייב תיאום עם רכבת ישראל.
9. תא שטח 4658 יפותח כמרחב ציבורי פתוח, ללא גדרות, המאפשר גישה חופשית לציבור.

4.17

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.17.1

שימושים

1. כלל השימושים על פי תוכניות תקפות ערב אישורה של תוכנית זו.
2. בתא שטח 7807 יתאפשרו בנוסף:
 - א. גשר/מעבר עילי כמסומן בתשריט (גשר וורדה וגשר דרכי משה).
 - ב. כל האמצעים הדרושים למיגון אקוסטי.

4.17.2

הוראות

א

הוראות כלליות

- כלל ההוראות על פי תוכניות תקפות ערב אישורה של תוכנית זו, ובנוסף לאמור:
- א. בתא שטח 7807 - לא תתאפשרנה חריגות רעש ממוסכים ומתקנים לתחזוקת רכבות על-פי כל דין.
 - ב. בתא שטח 8703 לעת התכנון המפורט להרחבת מסילת הרכבת הגובלת בתא השטח, יבחן מוסד התכנון המוסמך את הצורך בשימוש למסילה בתא השטח למול החשיבות שבשימור המבנה בתא השטח.

4.18

מפגש דרך-מסילה

4.18.1

שימושים

1. דרך
2. מסילה
2. קווי תשתית
3. מתקנים הנדסיים

4.18.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. מעברים החוצים את מסילת הרכבת יתוכננו ויבוצעו בתיאום עם משרד התחבורה ורכבת ישראל.
2. גשר יוספטל יתוכנן על גבי עמודים, ותחתיו יתאפשר ככל הניתן מעבר מוצל להולכי רגל, שבילי אופניים ושטחים פתוחים.

4.18

מפגש דרך-מסילה

4.19

מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

4.19.1

שימושים

1. כמפורט בסעיף 4.10.1 למעט שימושים רגישים.
2. מתקנים הנדסיים לתשתיות חשמל.
3. תשתיות קוויות תת קרקעיות.

4.19.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב, במטרה שדופן המבנה תתרום לפעילות המרחב הציבורי. באם לא ניתן להיצמד לדופן הרחוב, המרווח הקדמי בין החזית לגבול תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות.
2. תתאפשר חניה במפלס הקרקע ובתת הקרקע.

4.20

תחבורה וככר עירונית

4.20.1

שימושים

1. השימושים המותרים בייעוד כיכר עירונית בסעיף 4.12.1.
2. השימושים המותרים על פי הוראות תת"ל 101/ א והוראות תת"ל 72/ב לפי העניין.

4.20.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- הכיכר העירונית תפותח ככל הניתן במפלס אחיד עם הרחובות והשצ"פים הגובלים וללא גידור בתחומם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אחר	7807	222373	(1)			2780	300			40.5	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1300	3479	8700	1740		41420	395			35	9	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1401	49281	151845	40425		13070	420			35	9	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1402	13839	45520	12075		33960	395			35	9	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1403	39953	123860	32965		750	250			18	4	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1416	939	1880	470		10065	380			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1417	12584	37755	10070		1000	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1418	1256	2515	630		2490	300			32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1419	3118	7795	1560		440	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1420	552	1105	280		435	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1421	547	1095	275		1015	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1422	1272	2545	640									

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1423	550	1100	275	440	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1424	174	80	20	0	60				10	2	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1622	187	80	20	0	55				10	2	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2401	5423	16270	4340	4335	380				32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2402	961	1925	485	765	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2403	1255	2510	630	1000	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2404	3546	8865	1775	2835	300				32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2405	1613	4035	810	1290	300				32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2406	1278	2560	640	1020	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2656	965	1930	485	770	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3405	2721	6805	1365	2175	300				32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3406	604	1210	305	480	250				18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3407	1793	4485	900	1430	300				32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3408	1576	3940	790	1260	300				32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3409	792	1585	400	630	250				18	5	2	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4401	1360	2720	680		1085	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5703	7094	21285	5680		5675	380			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5704	2917	7295	1460		2330	300			32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	8401	1221	2445	615		975	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	8402	21421	64265	17140		17135	380			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	8403	6267	18805	5015		5010	380			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9401	2270	5675	1135		1815	300			32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9402	7210	21630	5770		5765	380			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9403	3280	8200	1640		2620	300			32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9404	1446	2895	725		1155	250			18	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9405	1700	4250	850		1360	300			32	5	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	9406	19154	57465	15325		15320	385			32	8	2	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומתקנים הנדסיים	9406	19154	300 (2)	50		50					1	1	
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	5702	5736	17075	4555		4550	380			35	8	2	
מגורים	מגורים	8701	1658	145	15			10	1	1	6	1		12

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים	מגורים	8702	715	145	15			25	1	1	6	1		12
מגורים	מגורים	8704	468	145	15			35	1	2	6	1		12
מגורים ב'	מגורים	1101	1225	1330	335			135	10	8	21.5	5		118
מגורים ב'	מגורים	1102	1297	1390	350			135	10	8	21.5	5		123
מגורים ב'	מגורים	1103	1023	1095	275			135	8	8	21.5	5		97
מגורים ב'	מגורים	1104	1054	1135	285			135	8	8		5		101
מגורים ב'	מגורים	1105	525	570	145			135	4	8	21.5	5		50
מגורים ב'	מגורים	1106	924	1000	250			135	7	8	21.5	5		89
מגורים ב'	מגורים	1107	1058	1150	290			135	8	8	21.5	5		102
מגורים ב'	מגורים	1108	938	1010	255			135	8	8	21.5	5		89
מגורים ב'	מגורים	1109	1184	1300	325			135	9	8	21.5	5		116
מגורים ב'	מגורים	1110	951	1010	255			135	7	8	21.5	5		90
מגורים ב'	מגורים	1111	854	930	235			135	7	8	21.5	5		83
מגורים ב'	מגורים	1112	978	1050	265			135	8	8	21.5	5		94
מגורים ב'	מגורים	1113	998	1080	270			135	8	8	21.5	5		96
מגורים ב'	מגורים	1114	951	1035	260			135	8	8	21.5	5		92
מגורים ב'	מגורים	1115	902	980	245			135	7	8	21.5	5		87
מגורים ב'	מגורים	1116	979	1060	265			135	8	8	21.5	5		94
מגורים ב'	מגורים	1117	1155	1260	315			135	9	8	21.5	5		112
מגורים ב'	מגורים	1118	957	1030	260			135	8	8	21.5	5		92
מגורים ב'	מגורים	1119	1336	1420	355			135	11	8	21.5	5		126
מגורים ב'	מגורים	1120	984	1085	275			135	8	8	21.5	5		96
מגורים ב'	מגורים	1121	1137	1230	310			135	9	8	21.5	5		109
מגורים ב'	מגורים	1122	1056	1145	290			135	8	8	21.5	5		102
מגורים ב'	מגורים	1123	1328	1440	360			135	11	8	21.5	5		128
מגורים ב'	מגורים	1124	1121	1220	305			135	9	8	21.5	5		108
מגורים ב'	מגורים	1125	1165	1255	315			135	9	8	21.5	5		112
מגורים ב'	מגורים	1126	1006	1105	280			135	8	8	21.5	5		98
מגורים ב'	מגורים	1127	775	840	210			135	6	8	21.5	5		75
מגורים ד'	מגורים	1210	612	540	505	975		180	12	20	25	6	2	144
מגורים ד'	מסחר	1210	612	45	10							1		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1220	3390	1000	300							2		
מגורים ד'	מגורים	1220	3390	14820	7630	10845		740	190	56	110.5	30	4	2280
מגורים ד'	מסחר	1220	3390	1000	200							1		
מגורים ד'	מגורים	1221	1097	5070	2730	3510		775	65	59	69.5	18	4	780
מגורים ד'	מסחר	1221	1097	550	110							1		

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
1680	5	25	92.5	75	140	995	7500		5880	(3) 12320	1875	2201	מגורים ד'
		1							65	(3) 320	1875	2201	מסחר ד'
		1							160	795	7951	2202	מגורים ד'
3864	3	25	92.5	40	322	540	19080		12250	28340	7951	2202	מגורים ד'
		1							195	960	7951	2202	מסחר ד'
		1							140	700	6791	3250	מגורים ד'
3708	3	25	92.5	46	309	605	16295		12455	(3) 27195	6791	3250	מגורים ד'
		1							65	(3) 320	6791	3250	מסחר ד'
		1							80	400	3797	3251	מגורים ד'
2484	4	30	109	55	207	725	12150		8220	18220	3797	3251	מגורים ד'
		1							80	380	3797	3251	מסחר ד'
		1							90	440	2495	3252	מגורים ד'
1404	3	25	92.5	47	117	645	5985		4915	10300	2495	3252	מגורים ד'
		1							50	240	2495	3252	מסחר ד'
		1							35	170	2466	3253	מגורים ד'
1404	3	25	92.5	47	117	635	5915		4915	10300	2466	3253	מגורים ד'
		1							40	200	2466	3253	מסחר ד'
		1							60	300	2404	3254	מגורים ד'
1404	3	25	92.5	49	117	655	5765		4915	10300	2404	3254	מגורים ד'
		1							25	120	2404	3254	מסחר ד'
		1							35	170	1715	3255	מגורים ד'
504	3	10	38.5	24	42	345	4115		1765	3700	1715	3255	מגורים ד'
		1							40	200	1715	3255	מסחר ד'
660	2	16	62.5	24	55	330	3690		2310	4840	2308	3256	מגורים ד'
		1							70	350	2308	3256	מסחר ד'
1320	3	19	72.5	35	110	470	7550		4445	9680	3146	3257	מגורים ד'
		1							100	480	3146	3257	מסחר ד'

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
		1							70	350	1993	3258	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
540	2	9	35	23	45	300	3185		1575	3960	1993	3258	מגורים	מגורים ד'
540	2	9	35	26	45	320	2785		1575	3960	1741	3259	מגורים	מגורים ד'
		1							40	200	1967	3261	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1320	4	22	82.5	56	110	785	6290		5500	9680	1967	3261	מגורים	מגורים ד'
		1							150	750	5346	4201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3720	4	25	92.5	58	310	775	17105		12460	27280	5346	4201	מגורים	מגורים ד'
		1							115	560	5346	4201	מסחר	מגורים ד'
		1							130	650	5249	4202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3720	4	25	92.5	59	310	785	16795		12460	27280	5249	4202	מגורים	מגורים ד'
		1							90	440	5249	4202	מסחר	מגורים ד'
1488	4	25	92.5	53	124	725	7420		5210	10915	2320	4203	מגורים	מגורים ד'
		1							115	560	2320	4203	מסחר	מגורים ד'
		1							30	150	1648	4204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
480	2	10	38.5	24	40	310	2635		1400	3520	1648	4204	מגורים	מגורים ד'
		1							65	305	3481	4205	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2640	4	25	92.5	63	220	855	11135		9240	19360	3481	4205	מגורים	מגורים ד'
		1							115	560	3481	4205	מסחר	מגורים ד'
360	2	10	38.5	20	30	275	2435		1050	2640	1523	4206	מגורים	מגורים ד'
		1							80	400	1523	4206	מסחר	מגורים ד'
2148	3	16	62.5	31	179	390	14015		6770	15755	5840	8201	מגורים	מגורים ד'
2040	2	16	62.5	25	170	335	10675		6790	14960	6674	8202	מגורים	מגורים ד'
		1							100	500	6674	8202	מסחר	מגורים ד'
		1							100	500	4977	8203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1488	2	10	38.5	25	124	335	7960		4340	10915	4977	8203	מגורים	מגורים ד'
		1							115	560	4977	8203	מסחר	מגורים ד'

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
		1							80	400	6224	8204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1620	2	10	38.5	22	135	290	9955		4725	11880	6224	8204	מגורים	מגורים ד'
		1							160	800	6224	8204	מסחר	מגורים ד'
936	2	10	38.5	22	78	295	5590		2730	6865	3494	8205	מגורים	מגורים ד'
		1							95	465	3494	8205	מסחר	מגורים ד'
		1							100	500	6316	8206	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1608	2	10	38.5	21	134	280	10105		4690	11795	6316	8206	מגורים	מגורים ד'
		1							85	425	6316	8206	מסחר	מגורים ד'
588	2	10	38.5	19	47	245	3890		1600	4250	2432	8207	מגורים	מגורים ד'
1344	2	10	38.5	23	112	290	7880		3920	9860	4927	8208	מגורים	מגורים ד'
		1							70	340	4927	8208	מסחר	מגורים ד'
		1							200	990	5283	9201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2808	3	25	92	44	234	620	12675		9830	20595	5283	9201	מגורים	מגורים ד'
		1							160	800	5283	9201	מסחר	מגורים ד'
1404	4	25	92.5	64	117	840	5815		4915	10300	1818	9202	מגורים	מגורים ד'
		1							120	600	7851	9203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3132	3	25	92.5	33	261	445	18840		9955	22970	7851	9203	מגורים	מגורים ד'
		1							185	915	7851	9203	מסחר	מגורים ד'
		1							100	500	3427	9204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1620	3	25	92.5	39	135	535	8220		5545	11880	3427	9204	מגורים	מגורים ד'
		1							50	250	3427	9204	מסחר	מגורים ד'
		1							120	600	4226	9205	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1440	3	10	38.5	28	120	385	10140		4130	10560	4226	9205	מגורים	מגורים ד'
		1							135	665	4226	9205	מסחר	מגורים ד'
1404	3	25	92.5	59	117	775	4730		4915	10300	1971	9206	מגורים	מגורים ד'
		1							90	450	1820	9207	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1404	3	25	92.5	64	117	870	4365		4915	10300	1820	9207	מגורים	מגורים ד'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5204	1036	310	65							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5204	1036	370	130							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5205	1269		300							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5205	1269	250	50	135		3	2	18.5		4		36
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5205	1269	290	70							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5205	1269	600	100							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5206	1838		360							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5206	1838	250	50	130		3	2	18.5		4		36
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5206	1838	510	120							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5206	1838	900	200							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5207	1741		300							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5207	1741	495	210	100		6	3	18.5		4		72
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5207	1741	250	50							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5207	1741	600	100							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5208	1726		300							1		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5208	1726	495	210			100	6	3	18.5	4		72
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5208	1726	250	50							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5208	1726	600	100							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5209	1706		300							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5209	1706	495	210			100	6	4	18.5	4		72
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5209	1706	250	50							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5209	1706	600	100							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5210	1736		300							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5210	1736	495	210			100	6	3	18.5	4		72
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5210	1736	250	50							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5210	1736	600	100							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	חניון	5211	1735		300							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	5211	1735	495	210			100	6	3	18.5	4		72
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	5211	1735	250	50							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	5211	1735	600	100							2		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	חניון	7606	0	4895	6150		890	96	13		2	2	1152
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	7606	7875	3360							9		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	7606	850	170							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	7606	(4) 32815	17670						125	30		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	9858	(5) 1120	225							2		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	9858	(5) 7040	2800			1075	80	8		9		960
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	9858	(5) 1450	290							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	9858	(5) 60275	32455	23570					125	30	3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	חניון	5056	0	3350	5360						2	2	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	5056	4595	1960			935	56	11		9		672
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	5056	640	130							1		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	5056	(4) 23775	12800						129	30		
מסחר	מסחר	מסחר	1012	400	80			50			12	2	1	
מסחר	מסחר	מסחר	2927	(6) 2400	480	2340		100			20.5	3	1	
מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	8671	(7) 9945	2490	2000		145			30	4	1	
מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	תעסוקה	5642	14565	5380			355			64	4		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	מסחר	7925	50	30			1			6	1		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
שטח ציבורי פתוח	מסחר	3510	4809	40	10			1			6	1		
שטח ציבורי פתוח	מבנים ומוסדות ציבור	3512	2032	250	50			15			6	1		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	8501	18686	300	60	14945		5			6	1	3	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	8502	3390	360 (8)	75			15			6	1		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	9501	6601	50	15			5			6	1		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	9503	1267	400 (2)	50	50		40			6	1	1	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	9504	515	400 (2)	50	50		90			6	1	1	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	9508	13571	150	60	12000		5			6	1	3	
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	7608	4475	105 (9)	25	3578		5			6	1		

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:

- שטחה הממוצע של יח"ד (עיקרי+ממ"ד) בכל מתחם תכנון לא יעלה על 102 מ"ר. על אף האמור לעיל, במתחם תכנון 1.7 (המטרו) כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון (תאי שטח 1220 ו-1221) שטחה הממוצע של יח"ד (עיקרי+ממ"ד) לא יעלה 90 מ"ר, ובמתחמי תכנון 1.5 שטח דירה ממוצע יעמוד על 135 מ"ר.
- שיעור יחידות הדיור הקטנות מאוד לא יפחת מ-10% בכל מתחם תכנון. במתחם תכנון 1.7 ("המטרו": תאי שטח 1220 ו-1221) שיעור יחידות הדיור הקטנות מאוד לא יפחת מ-15, ושיעור יחידות הדיור הקטנות לא יפחת מ-10%.
- ביחידות דיור מעל 110 מ"ר תותר הקמת דיוריות. היקף הדיוריות לא יעלה על 25% ממס' יחידות הדיור בכל מתחם תכנון.
- ביעוד מגורים ב' ומגורים ד', וכן למבני המגורים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, תותר תוספת 200 מ"ר עבור הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים/אחסון עגלות וכיו"ב. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים עיקריים אחרים.
- גובה הבניה המירבי לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב לא יעלה על הגובה המקסימלי כפי שנקבע בסקר התעופה העירוני המאושר ע"פ דין וכמפורט בנספח מגבלות גובה תעופה בהתאם לסקר עירוני.
- בתאי השטח הכוללים סימון חזית הפעילה, שטחי הבניה לשימוש מסחר הם לכל השימושים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- בתאי שטח הכוללים חזית פעילה תותר חריגה מקו בנין קדמי לשימושים אלו כמפורט בסעיף 1.9 באישור מוסד תכנון המוסמך.
- מוסד התכנון המוסמך רשאי לאשר העברת זכויות בניה (שטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה באותו תא

שטח.

ט. בתאי שטח הכוללים זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת, רשאי מוסד התכנון המוסמך להגדיל את זכויות הבניה ומס' קומות המרתף לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

י. בתאי שטח הכוללים מס' שימושים בטבלת זכויות הבניה, זכויות הבניה עבור שטחי שירות תת קרקעיים הן לטובת כלל השימושים באותו תא שטח. בתאי שטח 6701, 6702, 6703 זכויות הבניה לטובת חניון מיועדות עבור כלל השימושים בתאי שטח אלו.

יא. שטחי מצללות ויריעות הצללה לא ייכללו במניין שטחי הבניה ולא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

יב. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יג. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין, בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יד. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה יהיו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 13 מ"ר ליח"ד שאינה נדרשת לממ"ד בשל כך. הדבר יתאפשר בכפוף לעמידה בהוראות בנושא מרחק בין מבנים כאמור בסעיף הוראות הבינוי בפרק 6.

טו. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות. שטחי הבניה לקומת הגלריה יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המופיעים בטבלה.

טז. מס' הקומות המצוין בטבלה כולל את קומת הקרקע ולא כולל קומה טכנית.

יז. עבור מעונות יום וגני ילדים בהפרשות מבונות תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.

יח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת של עד 5% משטחי הבניה למסחר נלווה.

יט. בתאי שטח ביעוד מרכז תחבורה תותר המרה של עד 20% מזכויות הבניה לשימושי מסחר.

כ. בתאי שטח 1105, 1106, 1111-1116, 1125, 1126, 1127 תותר תוספת זכויות בהיקף 500 מ"ר לשטחים עיקריים ושטחי שירות במקרה של איחוד בין תאי שטח, וכן תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניה תת קרקעית לצורך עמידה בתקן החניה התקף לאותה עת, בכפוף לתנאים וההוראות בסעיף 4.2.2 (א).

כא. בתאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים, מצללות ומחסן כלים לתחזוקת השצ"פ.

כב. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.15 ס"ק 7 תותר תוספת זכויות בניה לצורך מיגון הדירות ממטרדי רעש באישור מוסד התכנון המוסמך.

כג. במגרשים ביעוד מגורים ב, עבור תאי שטח שאוחדו תותר תוספת זכויות שירות בתת הקרקע לצורך הקמת חניון משותף.

כד. בתאי שטח 8207, 8701, 8702, 8704, 6702, 5703 הזכויות כוללות גם את המבנים לשימור המצויים בתאי השטח.

כה. אחוזי הבניה כוללים זכויות בניה (עיקרי+שירות) מעל הכניסה הקובעת בלבד.

כו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו זכויות עבור שימוש למסחר, ובלבד שהיקף הזכויות לא יעלה על 5% מסך זכויות הבניה במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתא שטח 7807 תתאפשר תוספת זכויות בניה לטובת מיגון אקוסטי של מקורות הרעש במתחם לרבות קירוי המתחם במלואו.

(2) יותר ניוד של זכויות הבניה בין תאי שטח 9503, 9504, 9406 לצורך הקמת המתקנים ההנדסיים עבור הפרדה מפלסית 129 א' באישור מוסד התכנון המוסמך. לאחר הקמת ההפרדה המפלסית והמתקנים ההנדסיים הנדרשים עבורה בתאי שטח אלו, יתכלו זכויות הבניה הנותרות.

(3) בתאי שטח 3250 ו-2201 תתאפשר המרה של זכויות בניה מחזית פעילה למגורים ללא תוספת יח"ד.

(4) בתאי שטח 6701, 6702 ו-6703 תותר המרת זכויות בניה משימושי תעסוקה לשימושי מלונאות.

(5) בתא שטח 6702 תותר תוספת זכויות בהיקף של עד 640 מ"ר, עבור הסדרה ותוספת בניה במבנה לשימור בתא השטח.

(6) בתא שטח 5201 ביעוד מסחר זכויות הבניה בטבלה הן לרבות השימושים המתאפשרים בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.

(7) בתא שטח 6611 תותר תוספת זכויות בניה עבור קירוי המתח"מ.

(8) זכויות הבניה בתא שטח 8502 תחת שימוש מסחר הן גם בעבור הקמת עמדת כניסה לתחנת הרכבת ככל שיידרש.

(9) זכויות הבניה בתא שטח 7608 הינן זכויות בניה מתאריזות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. מרחק מינימלי בין מבנים ביעודים מגורים ד'; ; ומגורים, מסחר ותעסוקה - לרבות בליטות ומרפסות, ולמעט קומת המסד והמרתף - יהיה כדלקמן:

א. בין מבנים מרקמיים עד 6 קומות לא יפחת מ-6 מטרים.

ב. בין מבנים מרקמיים בני 7-10 קומות - לא יפחת מ-10 מטרים.

ג. בין מבנה מרקמי למגדל לא יפחת מ-12 מטרים.

ד. בין מגדלים לא יפחת מ-16 מטרים.

2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) גם מחוץ לקווי הבניין עד 1.2 מטר, ועד לגבול המגרש.

3. קומת מסד (לרבות בחזית פעילה):

א. קומת המסד תתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה לאורך הרחוב בצמוד לקו הבניין הקדמי ככל הניתן.

ב. המרווח הקידמי בין קומת המסד לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לכיכר עירונית, לשבילים או לשצ"פ, יתוכנן כמרחב המשכי ורציף לשטח הציבורי, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. לא תתאפשר הקמת גדרות בשטח זה.

ג. בעורף קומת המסד ישולבו שימושים כגון חצרות תפעול, שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי אשפה, מחסנים לשימושי המסחר, מתקנים טכניים וכניסה לחניון תת-קרקעי. החזיתות של קומות המסד הפונות למרחב הציבורי יכילו ככל הניתן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מבואות מגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר, הקצאות ציבוריות מבונות, מסחר, משרדים וכו'.

ד. גובה קומת המסד יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'.

ה. פתח כניסה לחניונים יתוכנן ככל הניתן כחלק מקומת המסד הרציפה.

4. גג קומת המסד:

א. שטח הגג מעל קומת המסד יהיה שטח משותף ונגיש לרווחת משתמשי המבנה.

ב. ביעודים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה שטח הגג יירשם במניין השטחים המשותפים ברישום בית משותף.

ג. תתאפשר גישה ישירה ונוחה מגרעין המבנים לגג קומת המסד.

ד. לפחות שליש משטח גג קומת המסד הפנוי יוגן.

ה. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.

5. חזית פעילה:

א. החזית הפעילה תופנה למרחב הציבורי הגובל, ותיבנה ככל הניתן במפלס המדרכה או המרחב הציבורי ללא מכשול או גידור.

ב. שטח המסחר לאורך החזית הפעילה לא יפחת מ-40% מאורך החזית אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח מטעמים שינומקו.

ג. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יופנו לרחוב או למרחב הציבורי הצמוד.

ד. ישולב פתרון הצללה לחזית הפעילה בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.

6.1

בינוי

ה. התכנון המפורט בתאי שטח הכוללים מסחר בחזית הפעילה יכלול את כל ההכנות הדרושות למניעת מטרדים.

ו. אורך חזית פעילה לא יפחת מ-60% מאורך המבנה אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח מטעמים שינומקו. בכל מקרה לא תותר הפניית מערכות טכניות, אשפה, מחסנים וכיו"ב לחזיתות הפונות למרחב ציבורי.

6. גגות:

א. כל המערכות הטכניות על גגות המבנים יוסתרו מכיוון החזיתות באופן מלא.

ב. ביעודים: מגורים ד; מגורים, מסחר ותעסוקה במגרשים הכוללים מבני המשלב בינוי מרקמי ורבי קומות, גגות המבנים המרקמיים יהיו פנויים ממערכות טכניות, דוודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.

ג. בתאי שטח הכוללים שימוש למגורים, ניתן יהיה להקצות את שטחי גגות המבנים המרקמיים או חלקם כשטח פתוח משותף לרווחת דיירי הבניין.

ד. הגגות יתוכננו ככל הניתן כגגות מועילים.

7. כניסות למבנים:

א. מפלס הכניסה הקובעת יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.

ב. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב ו/או שביל ו/או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החניה במגרש.

8. מרתפים:

א. פני השטח העיליים של המרתפים לא יבלטו ממפלס הקרקע הסובב לאחר הפיתוח.

ב. בתאי שטח בהם מתאפשרת בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת - תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בכל תחום תא השטח, בכפוף לעמידה בהוראות תכנית זו לעניין מי הנגר ולעניין נטיעות.

6.2

בינוי

9. פריקה, טעינה ואזורי שירות:

שטחים תפעוליים ושטחים לפריקה וטעינה יתאפשרו בחצר התפעולית בעורף תא השטח, בפנים קומת המסד, או בתת-הקרקע בלבד. על אף האמור בסעיף זה, בתאי שטח הכוללים מסחר בהיקף הנמוך מ-300 מ"ר, תתאפשר פריקה וטעינה במקום עצירה כפי שייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח וככל הניתן ברחובות שאינם כוללים נתיב לתחבורה ציבורית.

10. רפפות איורור:

אלמנטים על קרקעיים של תחנות השנאה ישולבו כחלק מהמבנים ככל הניתן ולא כאלמנטים נפרדים, לא תותר הפניה של רפפות איורור אל הרחובות הראשיים בגובה הולכי הרגל.

11. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:

בכל תא שטח יוקצה שטח לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה המגרש לפי ההנחיות הבאות:

א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ-2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מטרים רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.

ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. ככל הניתן תתוכנן רצועת

6.2

בינוי

גינון רציפה, ובכל מקרה נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-7 מ"ק לעץ.

ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה/שימושים בתת הקרקע :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, חלחול, גינון ונטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ד. הוראות ס"ק 11 לא יחולו על חזיתות פעילות.

12. הפרדה בין שימושים מעורבים :

כניסות למגורים וכניסות לשימושים האחרים באותו תא השטח תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האוויר, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם). כניסות רכבים לחניונים תהיינה ככל הניתן משותפות.

13. מספר מגדלים בתא שטח :

מספר המגדלים בכל תא שטח לא יעלה על מספר המגדלים המסומנים בנספח הבינוי. על אף האמור, בתא שטח 3251 תתאפשר בניית מגדל נוסף מעבר למצוין בנספח הבינוי.

6.3

פיתוח ונוף

1. רוחב המדרכות לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח "תנועה-חתכים". .. צמצום רוחב המדרכות יותר לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח מאילוצים הנדסיים בלבד.

2. רוחב רצועת עזר על פי הגדרתה בסעי' 1.9 לא יפחת מ-1.2 מטר, ולא תותר הנחת תשתיות אורכיות לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחומה. תותר העברת תשתיות קוויות חוצות.

3. סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום השביל ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך. על אף האמור ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בתכנית בינוי ופיתוח מטעמים שיפורטו.

4. כיסוי הצל ברשת הרחובות הראשיים : יוספטל, הצנחנים, פנקס, מידניק והמשכו אברהם קוטנר, רח' יצחק רבין והמשכו רח' מס' 13, רחוב מס' 17 לא יפחת מ-40%.

5. נטיעות במרחב הציבורי :

א. לאורך מדרכות, שבילי הליכה ובחניון הציבורי (תא שטח 1681) יינטעו עצים בעלי כיסוי צל רחב. שתילת העצים לאורך מדרכות שרוחבן עולה על 2.5 מ' תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן. העצים יהיו בגודל 8 לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר וסטיה מכך תותר באופן נקודתי מאילוצים הנדסיים בלבד.

ב. אחוז כיסוי הצל מעצים בשצ"פים, שבילים ורחובות לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.

ג. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ' רציפות מלאה בין בתי גידול סמוכים.

ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

6. גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור רשות הרישוי.



6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. גובה הבניה ומתקני העזר לבניה כגון מנופים, עגורנים וכיו"ב ("מתקני עזר לבניה") לא יעלה על הגובה המקסימלי כפי שנקבע בסקר התעופה העירוני המאושר על-פי דין וכמפורט בנספח "מגבלות גובה תעופה בהתאם לסקר עירוני". 2. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל עולה על 70 מטר מעל פני השטח הינו היועצות עם רשות תעופה אזרחית לעניין סימון נדרש לבטיחות טיסה. 3. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בגובה העולה על 70 מטר מעל פני השטח הינו היועצות עם רשות התעופה האזרחית לעניין סימון נדרש לבטיחות טיסה. 4. חריגה מגובה 210 מעל פני הים לרבות עבור מתקני עזר לבניה תהיה באישור מערכת הביטחון. 5. שבועיים לפני תחילת עבודות להקמת מבנים שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני השטח - תישלח הודעה למערכת הביטחון ולרשות תעופה אזרחית.



6.5	חניה
	1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת ליח"ד, וביח"ד קטנות מאוד לא יעלה על 0.8 חניות ליח"ד. על אף האמור בסעיף זה, במתחם "צמודי קרקע 1" כמופיע בנספח מתחמי תכנון יתאפשרו שתי חניות לכל יח"ד. 2. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין תאי שטח גובלים וכן יאוחדו החניונים התת-קרקעיים. במקרה של כניסה משותפת, ביצוע הכניסה לחניה יעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח. תירשם זיקת הנאה על תחום רמפת הכניסה לחניה ומעבר הרכב אל תא השטח הגובל. להבטחת מעבר חופשי בתת הקרקע תירשם הערה בספרי המקרקעין. 3. ביעודים מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, בתאי שטח בהם מותרת חניה עילית, החניה תהיה ככל הניתן בעורף המגרשים ולא בחזיתות הפונות לזכות דרך או שבילים. 4. לא תותר יותר מכניסה אחת לחניה במגרש. 5. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו ככל הניתן בתחום התכנית הבנויה. 6. חדריים לחנית אופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס קרקע. ככל שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודיים להנגשתם לרחוב. 7. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותמוקם בסמוך לפתחי המסחר. 8. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.



6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	אוורור חניונים תת קרקעיים: מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.
6.7	בניה ירוקה
	מבנים חדשים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר.
6.8	תשתיות
	. קווי תשתית: א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים



תשתיות	6.8
הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. ב. כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים. 2. מערכת פינוי אשפה פניאומטית: א. יותר שימוש במערכת פנאומטית. ב. ככל שיעשה שימוש במערכת פנאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים. ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה. ד. תתאפשר גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת. ה. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יקבע בתכנית נפרדת, אשר תגדיר את מיקומו, וכל הנדרש לשם הקמתו (לרבות אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש). 3. חשמל - תחנות השנאה: א. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע. ב. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי. ג. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים: מגורים, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר בתת הקרקע או משולב במבנה. על אף האמור לעיל, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי. ד. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 4. הוראות לעניין מיקום גשר יוספטל לעת התכנון המפורט לביצוע, רשאי מוסד התכנון המוסמך לאשר שינוי במיקום הגשר ביחס לסימון המופיע בתשריט ייעודי הקרקע במרחק שלא יעלה על 25 מ' מכל צד. השינוי במיקום מבני הדרך יתאפשר במידה והמיקום המוצע איננו פוגע במשתמשי הדרך ובשימושים הסמוכים, מיטיב את השתלבות הפרויקט בסביבה, ו/או משפר את בטיחות משתמשי הדרך.	
ניהול מי נגר	6.9
1. ניהול הנגר (וויסות) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניקוז וניהול נגר. 2. היקף הנגר המנוהל בוויסות יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי איגום פיזי) וספיקת היציאה המווסתת בתחום המגרשים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניקוז וניהול נגר. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים. 3. ספיקת יציאה מווסתת בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8. 4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות המבנים ומרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 5. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות	

6.9

ניהול מי נגר

בתכניות הבינוי והפיתוח.

6. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח.
7. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

6.10

שימור

1. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 6702, 6507, 6502, 5703, 8207, 8701, 8704, 8702, 8502 הינו השלמת תיק תיעוד מלא עבור המבנים שסומנו לשימור, ואישורו על ידי מוסד התכנון המוסמך (להלן "תיק תיעוד").
2. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 4509, 4653, 4655, 4512 יהיה הכנת תיק תיעוד עבור המבנים. על אף האמור רשאי מוסד התכנון המוסמך לפטור את מבקש ההיתר מהכנת תיק תיעוד מנימוקים שירשמו.
3. לא תותר הריסתו של מבנה לשימור. על אף האמור, מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר הריסה של חלק ממבנה שאינו מהווה חלק מהמבנה המקורי או העתקתו בהתאם להמלצת תיק התיעוד.
4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים במבנה לשימור, לרבות סוג חומרי הגמר בחזיתות פתחים, כתובות, תבליטים, סורגים, גדרות ושערים, ובהתאם למפורט בתיק התיעוד.
5. המעטפת החיצונית של המבנים לשימור תישמר. שינויים בפנים המבנה או תוספות בניה יותרו בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובאישור וועדת השימור המקומית, ובלבד שאינם פוגעים באופיו האדריכלי וההיסטורי של המבנה.
6. מבנה לשימור יונגש ככל הניתן לציבור.
7. היתר בניה למבנה לשימור או לתא שטח הכולל מבנה לשימור יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור וכל הנדרש להפעלת המבנה, לרבות תשתיות, חיזוקים, תמיכות, קירוי, השלמות, חומרי גמר, פרטי בניה מחייבים וכיו"ב.
8. במבנה לשימור בתא שטח 6702 תותר תוספת בניה ללא תוספת קומות בהתאם למסקנות תיק התיעוד.
9. במבנים לשימור בתאי שטח 6507, 6502, 5703, 8207, 8701, 8702, 8704, 8502 לא תותר תוספת בניה, למעט מתקנים הנדרשים לתפקודו השוטף, אלו ימוקמו ככל הניתן באופן מוצנע מבלי לפגוע בערכי השימור.
10. בתא שטח 8703 ככל שיקבע בידי מוסד התכנון המוסמך כי אין צורך בתא השטח לטובת הרחבת מסילת הרכבת וכאמור בסעיף 4.20.2, יחולו הוראות השימור הרלוונטיות לפי פרק זה.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט ובנספח עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה

שמירה על עצים בוגרים	6.11
להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה מתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 5. על שטחים בתחום המתע"ן יחולו הוראות תת"ל 101/ א לעניין שמירה על עצים בוגרים	
הוראות בדבר קיום היוועצות	6.12
1. בכל מקום בו נדרש אישור, תיאום או היוועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלוונטיים, לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה. 2. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היוועצות או תיאום של גורם חיצוני עם יזם התכנית. 3. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 לתחום בו מבוקש ההיתר. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר לכל שטח התכנית או לכל הפחות למתחם תכנון בשלמותו כמסומן בנספח מתחמי התכנון. תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בניה יאושרו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אלא אם נקבע בה אחרת. על אף האמור לעיל, סעיף זה לא יחול על: א. היתרים הדרושים לצורך עבודות לטיפול בקרקע ומי תהום. ב. היתרי בניה או הרשאות בתאי שטח 6611 ו-6612 ביעוד מרכז תחבורה. ג. היתר בניה או הרשאה לגשר יוספטל ולביצוע מתחם תכנון 7.2 (חיבור דרומי) כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון ד. היתר בניה או הרשאה להקמת הפרדה מפלסית 129 א', גשר ורדה וגשר דרכי משה. 2. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר, ולכל הפחות, הוראות והנחיות בנושאים הבאים: א. קביעת תמהיל גדלי יחידות הדיור בכל מתחם תכנון. ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, השבילים, הכיכרות והשצ"פים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים. ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים בכל תא שטח ויחס לסביבה הקיימת והמתוכננת. ד. מיקום עקרוני של הכניסות לבניינים ומיקום ההקצאות המבונות למוסדות ציבור. ה. פיתוח השטח הציבורי הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים, נטיעות עצים ברחובות והנחיות מחייבות להיקף הצללת רחובות והשטחים הפתוחים. ו. אופן העמדת מבני הציבור בדגש על תרומתם להעשרת המרחב הציבורי. ז. פריסת נטיעות במגרשים הציבוריים ובמגרשי המגורים ליצירת רצף צל, הנחיות לסוגי העצים ותאי השתילה ובהתאם להוראות תכנית זו. ח. פירוט אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים. ט. תכנון מערך ניהול מי הנגר והוכחת עמידה בנפחים לניהול בכל תא שטח בתכנית בהתאם למפורט בנספח ניקוז וניהול נגר. י. מיקומן של כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.	

6.13

תנאים בהליך הרישוי

יא. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהם.

יב. תכנון רשת שבילי אופניים, מספר ומיקום מקומות החניה לאופניים במרחב הציבורי.

יג. מיקום תחנות אוטובוסים בתיאום עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.

יד. בתכנית בינוי ופיתוח הכוללת את מתחם המטרו כמסומן בנספח המתחמים - היוועצות עם הגורם המוסמך לרבות לעניין הסדרי תנועה זמניים בתקופת הביניים עד להקמת המטרו והקן החום.

טו. פירוט חתכי רחובות, בהתאם למידות הרחוב המינימליות כפי שנקבעו בתכנית זו.

טז. מיקום השטחים להורדה/העלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.

יז. מיקומן ורוחבן הסופי של זיקות ההנאה המסומנות בתשריט (זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר לרכב) ועפ"י האמור בסעיף 6.17 (זיקת הנאה).

יח. מיקום חדרי האשפה וחדרים טכניים.

יט. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים), גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

כ. מיקום תחנות השנאה במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי.

כא. סימון השטח המיועד להצבת שולחנות וכסאות וסגירות עונתיות.

כב. תכנון פתרונות לניהול מי נגר.

כג. תכנון פתרונות לפינוי וסילוק אשפה לרבות פסולת מחזור ומרכזי מחזור. במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול: תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

כד. המלצות בנושא הצללות מבנים ומיקרו-אקלים בהתאם לפרישת הבינוי בתכנית.

כה. המלצות בנושא נוחות תרמית ואמצעים ליצירתה במרחבים הציבוריים, משטרי רוחות, אוורור טבעי.

כו. המלצות בנושא מיגון אקוסטי לרבות פריסת המבנים וקירות אקוסטיים, ובהתייחס למסקנות הדו"ח הסביבתי.

כז. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.

כח. תכנון עקרוני של תשתיות לרבות מים, ביוב, ניקוז וחשמל

כט. שלביות ביצוע ככל ותידרש, לרבות סדר הריסת מבנים קיימים וסדר בינוי המבנים החדשים בתחומה, תיאום תשתיות זמניות או קבועות והסדרי תנועה וחניה זמניים.

ל. קביעת כללים עיצוביים ואדריכליים.

לא. עריכת סקר קרקע הכולל סקר תגובת אתר בהתאם לתקן התקף בנושא, וקביעת סיווג הקרקע וספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנית עפ"י מאפיינים גיאוטכניים.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות הפונות אל הרחוב, כולל:

א. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.

ב. חומרי גמר וחיפויים לחזיתות המבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים למרחבים ציבוריים).

ג. הנחיות למיקום של ארונות שירות ("פילרים").

ד. הנחיות לשילובם של מתקני סילוק אשפה.

ה. הנחיות עיצוב לחזית מסחרית וחזיתות הכוללות הקצאות מבונות לצרכי ציבור.

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

א. חומרי גמר וחיפויים.

6.14

תנאים בהליך הרישוי

- ב. מעקות, מרפסות ומעקה הגג.
- ג. הנחיות לעיצוב נפחי הבינוי כגון מיקום המרפסות, נסיגות בקומות העליונות, פרגולות בנויות וכד'.
- ד. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כולל פרופורציות הפתחים ונסיגות בקומות העליונות.
- ה. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.
3. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים, הנחיות להקמת גגות ירוקים וגגות מועילים בדגש על פיתוח חצרות גג בקומת המסד.
4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
5. הנחיות למניעת מפגעים משימושי המסחר לשימושים רגישים, לרבות התייחסות לטיפול במפגעי רעש, ריח ואיכות אוויר.
6. היקף נטיעות מינימלי בתחום תא השטח.
7. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הפתוח כולל חומרי גמר, הנחיות לריהוט רחוב, הנחיות שתילה, הנחיות נטיעות.

6.15

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם חברת החשמל.
2. בתאי השטח הכוללים עירוב שימושים לרבות הקצאות מבונות לצורכי ציבור, תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פתרונות סביבתיים על פי הנחיות היחידה הסביבתית ובכלל זה ובהתאם לצורך: פתרון אקוסטי; פתרון אוורור וטיפול במפגעי איכות אוויר; פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה; פירוט אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ולמניעת מפגעים.
3. תנאי בהליך רישוי למימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיוור, לרבות במקרה של פיצול מגרשים, יהיה אישור מוסד התכנון המוסמך לאפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יחיד וזכויות הבנייה בתחום הבקשה להיתר בהתאם לתכנית זו.
4. תנאי בהליך רישוי בתא שטח שבו חניון המשרת מספר מבנים יהיה תכנון עקרוני של החניון כולו.
5. בתאי שטח הכוללים מנגנון פינוי אשפה פניאומטי:
- תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.
- תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.
6. תנאי בהליך הרישוי במגרשים המיועדים להריסה ובנייה מחדש יהיה הצגת פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.
7. תנאי בהליך הרישוי הכולל יחידות דיור ושימושים רגישים, בתאי שטח 6701, 6702, 6703, 8208, 4205, 4206, 3251, 3252, 3253, 5702, 5703 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. בהתאם לממצאי הדו"ח, ייקבעו במידת הצורך האמצעים לעמידה בקריטריון הרעש המותר.
8. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 6701, 6702, 6703 למימוש המגורים הוא הקמת מבני התעסוקה לצורך מיסוד אקוסטי. בסמכות מוסד תכנון לסטות מהוראה זו אם ראה כי ישנם אמצעים אחרים לעמידה בקריטריון הרעש המותר.

6.15

תנאים בהליך הרישוי

9. תנאי בהליך רישוי הוא עריכת מודל מיקרו אקלים ע"פ תכנת הבינוי לעת הגשת היתר הבניה ובמידת הצורך התאמת תכנית הבינוי לממצאי הבדיקה.
10. תנאי בהליך הרישוי הכולל תוספת של יח"ד (למעט ביעוד "מגורים ו-"מגורים ב") ושטחי תעסוקה ו/או מסחר, יהיה פתרון קצה זמין לקליטה וטיפול בשפכים מיח"ד או שטחי התעסוקה או המסחר בהיוועצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. פתרון קצה לעניין זה יכול לבין היתר גם התאמת מתקן השאיבה 'רמלוד' וקווי ההזנה אליו להיקפי השפכים החזויים בהיתר.
11. היתרי בניה בתחום המתע"ן עפ"י הגדרתו בסעיף 1.9 יהיו על פי התנאים שנקבעו לכך בתת"ל 101/א.
12. תנאי בהליך רישוי בתחום המתע"ן יהיה אישור הגורם המוסמך ולאחר שמוסד התכנון המוסמך השתכנע כי אין בבניה בכדי להוות פגיעה בביצוע המטרו או הקו החום.
13. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 1220, 1221 יהיה היוועצות עם הגורם המוסמך לעניין ביצוע המטרו והקו החום.
14. תנאי בהליך רישוי להקמת המתח"מ יהיה הגשת חו"ד בנושא איכות אוויר ואישורו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. בחו"ד זו יוצגו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים לזיהום אוויר.
15. תנאי בהליך הרישוי להקמת המתח"מ יהיה היוועצות עם משרד התחבורה ורכבת ישראל לעניין המערך התנועתי בכניסה לתחנת הרכבת וחיבור גשר הולכי הרגל לתחנת הרכבת כמסומן בתשריט.
16. במתחם תכנון דלקול, כמסומן בנספח מתחמי תכנון, תנאי להריסת מבנים, יהיה הפסקת פעילות המפעל במתחם התכנון והגשת סקר היסטורי מפורט לאישור של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
17. בתאי שטח 9601, 9202, 9406, 9509, 9405, 9604, 9207, 9404, 9206, 9205, 9208, 9603, 9501, 9401, 9204, 8201, 8202, 8501, 8204, 8403, 8502, 8208, 8602, 8613, 6611, 6702, 6703, 6619, 1605, תנאי בהליך רישוי ולמתן הרשאה לביצוע חפירה, דיפון, עבודות עפר ובניה, יהיה:
- א. ביצוע חקירת קרקע וגז קרקע עדכניים בהתאם לתכנית הדיגום בסקר ההיסטורי בחוות הדעת הסביבתית המהווה נספח לתכנית, וביצוע חקירת מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים ככל שיידרש.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בקרקעות מזוהמות, ואישור רשות המים במידת הצורך על השלמת הטיפול במי התהום.
18. תנאי בהליך הרישוי עבור תאי שטח כאמור בס"ק 17, בהם יימצא זיהום במסגרת חקירת הקרקע/גז קרקע, יהיה היוועצות עם רשות המים לעניין פתרונות החלחול וההחדרה, ככל שמוצעים במסגרת תכנית ניהול הנגר.
19. על אף האמור בסעיף 6.15 ס"ק (16)-(18), על הקמת מפרדה מפלסית 129 א' יחולו הוראות תת"ל 2002/א.

6.16

תנאים בהליך הרישוי

20. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 9508, 9201, 9250, 9402, 9506, 9211, 9202, 9203, 9503, 9204 ו-9401 הנמצאים בתחום אתר טבע עירוני "פרדס שניר" יהיה היוועצות עם הגורם הסביבתי המוסמך לעניין שימור והעתקת גיאופטים וצומח, הנחיות למניעת זיהום אור וכיו"ב. ככל שימצאו מינים פולשים או מתפרצים, הם יטופלו לפי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים.
21. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך לביצוע עבודות לאישור הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים בשלבי ביצוע העבודות, לרבות התייחסות לעודפי עפר, מיקום מחנות קבלן, טיפול בפסולת בניין, פינוי מפגעי פסולת קיימים, רעידות ומניעת רעש ואבק.



תנאים בהליך הרישוי	6.16
22. תנאי בהליך הרישוי למבנים בשימוש למוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר בעלי גגות חדשים בשטח של מעל 100 מ"ר יהיה הכנת סקר היתכנות לחיבור למערכת ההולכה ואישורו על ידי חברת החשמל. ככל וממצאי הסקר יציגו יכולת חיבור תחויב הצבת תאים פוטו וולטאים ע"ג הגגות. 23. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 8203-8206 במתחם וורדה כמסומן בנספח מתחמי התכנון, יהיה הצגת שלביות הביצוע בכל מתחם מימוש בשלמותו כמסומן בנספח מתחמי תכנון. 24. תנאי בהליך הרישוי במבנים שסומנו לשימור יהיו בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.10. 25. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכן סיסמי הנדסי ותכנית ביסוס בהתייחס למאפייני המבנים והקרקה, המבוסס על הסקר שנערך בשלב תכנית הבינוי והפיתוח. 26. תנאי לביצוע עבודות בתחום דרכים ארציות ובתחום מסילות ברזל יהיה תיאום משרד התחבורה. 27. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 7607, 7601, 7602, 7608, 1605 ו-1669 יהיה היוועצות עם חברת מקורות. 28. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 9202 ו-9211 יהיה פינוי התשתיות הזמניות הנדרשות להפרדה מפלסית 129 א' בתאי שטח אלו בהיוועצות עם משרד התחבורה. 29. תנאי בהליך רישוי לתחנת תדלוק בתא שטח 7608 יהיה הגשת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמא/ 18/ 4 על תיקוניה. 30. תנאי להקמת גשר יוספטל, גשר דרכי משה וגשר וורדה יהיה היוועצות עם רכבת ישראל. 31. תנאי בהליך רישוי ולעבודות פיתוח בתחום הנחיות מיוחדות בתאי שטח 6601, 6502, 6702, 6607, 6621, 6501, 6605, 6703, יהיה היוועצות עם משרד התחבורה לעניין ביטול או צמצום שטחו של מסוף התחבורה הציבורית הקיים.	
רישום זיקת הנאה	6.17
תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין במקרים הבאים: 1. במקומות בהם מסומנת בתשריט ייעודי הקרקע זכות מעבר למעבר ברכב וזכות מעבר למעבר הולכי רגל - המיקום הסופי של זכויות המעבר ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ובלבד שרוחבן יאפשר את קיום המעבר באופן סביר ובטיחותי 2. ברחובות בהם מסומנת חזית פעילה תירשם "זיקת הנאה" למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. 3. בתא שטח 6702 בחזית המבנה לשימור כמסומן בתשריט. 4. בתאי שטח בהם יוקם חניון משותף לשני מגרשים, תרשם זיקת הנאה המבטיחה גישה של כלל הדיירים לחניון.	
איחוד וחלוקה	6.18
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטחים המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט ייעודי הקרקע. 2. השטחים הכלולים בתכנית זו המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 3. הפרשות מבונות: ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים/ הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור, תירשם הערה בספרי המקרקעין בדבר השימוש הציבורי. 4. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה	

6.18 איחוד וחלוקה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.	6.18
6.19 הפקעות ו/או רישום 1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. על אף האמור בס"ק 1, תאי השטח המשמשים עבור המתח"מ, הפרדה מפלסית 129 א' (להוציא תאי שטח 9202 ו-9211), ועבור תחנת משטרה בתא שטח 5703 יירשמו על שם מדינת ישראל לפי כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור. 3. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	6.19
6.20 הריסות ופינויים כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	6.20
6.21 עתיקות כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	6.21
6.22 הוראות בזמן בניה 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא.	6.22
6.23 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות 1. בתחום המתע"ן יחולו ההוראות הרלוונטיות על תת"ל 101/ א' ו-72/ב לפי העניין, בתוספת השימושים וההוראות כמפורט בתכנית זו. 2. לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג, ולא תבוצע עבודה בתחום המתע"ן אלא על פי התנאים שנקבעו לכך בתת"ל 101/א ותת"ל 72/ ב לפי העניין. 3. לא ינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בתחום שטחי ההתארגנות אלא באישור הגורם המוסמך עפ"י הוראות תת"ל 101/ א ותת"ל 72/ ב לפי העניין. 3. על היתרים ועבודות בתאי שטח בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית יחולו הוראות תת"ל 101/א ו-72/ ב לפי העניין.	6.23

הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות

6.23

4. לא תותר החדרת עוגנים לתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית ותחנת מטרו אלא באישור הגורם המוסמך.
5. בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית ותחנת מטרו יש לתאם השפלת מי תהום עם הגורם המוסמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

1. במתחם תכנון ורדה כמסומן בנספח מתחמי תכנון יפקע תוקף הוראות התכנית החלות על מתחם זה לאחר 10 שנים. תתאפשר הארכת תוקף התכנית בכפוף לאישור הותמ"ל ובהתאם לנימוקים שיוצגו בפני הוועדה.