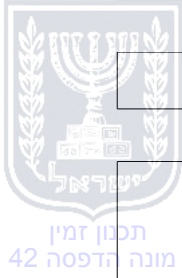


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2012

התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד



מרכז

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  
23/11/2022

לאשר את התכנית

07/12/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית למתחם שלמה המלך בעיר לוד משתרעת על שטח של כ-236 דונם והיא כוללת 982 יח"ד המיועדות לפינוי במצב הקיים, מבני ציבור ומבני מסחר.

המתחם נמצא בשולי שכונת בנית, ליד שכונת נווה זית, והוא מורכב מ-3 מתחמים עיקריים: שכונת בנית, מתחם הצופים ומתחם יריחו.

גבולות התכנית מוגדרים ע"י רחובות ארלוזורוב, אינשטיין וגבריאלי מצפון, רחוב ההסתדרות מדרום, שדרות בן גוריון ממזרח רחוב דיזרעאלי ממערב.

שכונת בנית כוללת מבני שיכון מהטיפוסים שנבנו בכל הארץ לצורך אכלוס עולים בשנות החמישים והשישים. ישנם שלושה טיפוסים שיכון עיקריים בני 2, 3, ו-4 קומות. בנוסף, קיימים בשטח התכנית קבוצות של בתים צמודי קרקע בבניה נמוכה של עד 3 קומות, הכוללת בחלקה הרחבות ופלישות לא חוקיות. מתחם הצופים כולל את שבת הצופים, בתים צמודי קרקע ומבני שיכון. מתחם יריחו, הממוקם ממזרח לשדרות ירושלים מאופיין במבנים מטיפוס H של ארבע קומות על עמודים ומרכז מסחרי פעיל בפינת הרחובות גבריאלי ובן גוריון.

מערך הרחובות במתחם שלמה המלך מאופיין כשכונת "בלון" בעל קישוריות תחבורתית נמוכה בתחום השכונה ומחוצה לה. את המתחם חוצה שדרות ירושלים המהווה עורק תחבורתי ראשי בעיר, ומתוכנן כציר מתע"ן.

התכנית המוצעת כוללת שינוי ייעודי הקרקע, קביעת זכויות בנייה להקמתן של כ-3,653 יח"ד, עירוב שימושים, ובכלל זה מבני מגורים המשלבים קומות קרקע למסחר ושטחי ציבור מבונים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דרכים, הכל בתמהיל מגוון וגבהי מבנים הנעים בין 4 - 25 קומות. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית כוללת את העתקת שבת הצופים המצוי כיום ממערב לשדרות ירושלים לקרית החינוך המצויה ממזרח לשדרות ירושלים.

התכנית מציעה מערכת רחובות חדשה המתחברת למערך הרחובות העירוני הקיים.

צפיפות הנטו הנכנסת בתכנית עומדת על כ-12.92 יח"ד לדונם וצפיפות הברוטו הנכנסת עומדת על כ-4.5 יח"ד לדונם.

צפיפות הנטו היוצאת בתכנית עומדת על כ-47 יח"ד לדונם וצפיפות הברוטו היוצאת עומדת על כ-15 יח"ד לדונם.

לקרקעות בשטח התכנית בעלים שונים: קרקע פרטית, קרקע בבעלות מדינה וקרקעות בבעלות עמידר.

בתכנית כלולות הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, הוראות למתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ותחבורתיים וכן הוראות לפיתוח תשתיות הנחוצות להליך התחדשות עירונית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד

מספר התכנית תמל/ 2012

1.2 שטח התכנית 235.287 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 כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189240
קואורדינאטה Y	650285

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בגבולה הדרומי של לוד מצפון לעיר רמלה. מערבית לשדרות בן גוריון, מזרחית לרחוב יוספטל ומדרום לשדרות דוד המלך. ציר שלמה המלך הינו ציר עירוני ראשי החוצה את העיר ממתחם העיר העתיקה ועד לרחוב ההסתדרות. התכנית נחצית על ידי שדרות ירושלים.

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

לוד - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה זית, ממשלתי בן גוריון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4012	מוסדר	חלק	87-90, 94, 97, 106-107, 112	98, 103, 110, 174
4024	מוסדר	חלק	190	
4025	מוסדר	חלק	130-132, 244-246, 253, 255-256, 261, 276-277, 285, 292, 295-299, 302	225, 257-258, 260, 262, 278, 282, 300, 307
4026	מוסדר	חלק	162-170, 230-239, 259-260, 262, 275-279, 309, 334, 347	143, 312, 351
4541	מוסדר	חלק	38-68, 72, 74, 77, 79, 130-134, 136-138, 159-168, 175-176, 182, 194-196, 198, 200, 204	135, 158, 169, 177, 193, 207
5382	מוסדר	חלק	98	84, 97

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 /2
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72 /ב. הוראות תכנית תתל/72 /ב תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תתל/72 /ב

## הערה לטבלה:

1. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מפורטת מאושרת.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז אלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז אלה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 59 10/02/2022	ארמי גרינשטיין	26/01/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי: עמוד 1 מתוך 3	14: 06 02/08/2022	ארז אלה	02/08/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי: עמוד 2 מתוך 3	14: 07 02/08/2022	ארז אלה	02/08/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי: עמוד 3 מתוך 3	14: 08 02/08/2022	ארז אלה	02/08/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מתחמי איחוד וחלוקה	12: 00 14/03/2022	ארז אלה	13/03/2022		1: 1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח נוף	10: 19 10/02/2022	ארז אלה	07/02/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	09: 13 15/03/2022	שי מורן	15/03/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה	08: 49 14/03/2022	שי מורן	09/02/2022	1	1: 1250	מנחה	חניה
לא	נספח תחבורה ציבורית	08: 50 14/03/2022	שי מורן	09/02/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תלת ממדי	12: 04 14/03/2022	ארז אלה	09/02/2022	16		מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח עצים בוגרים-מאושר	14: 05 14/03/2022	אדר רוזנפלד	14/03/2022	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-מוצע	14: 06 14/03/2022	אדר רוזנפלד	14/03/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - תמונות	17: 41 13/03/2022	אדר רוזנפלד	13/03/2022	81		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים-טבלה	17: 40 13/03/2022	אדר רוזנפלד	13/03/2022	29		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עקרונות איחוד וחלוקה	09: 00 04/08/2022	דניאלה פז ארז	04/08/2022	40		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 04 04/08/2022	דניאלה פז ארז	02/08/2022	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תקן 21	09: 44 04/08/2022	דניאלה פז ארז	04/08/2022	49		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח פרוגרמה	10: 54 10/02/2022	דניאלה פז ארז	10/02/2022	15		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח חברתי	12: 44 14/12/2021	ניצה כרמלי	24/11/2021	24		רקע	נספח חברתי
לא	ניקוז וניהול נגר עילי-מילולי	19: 31 13/03/2022	אלעזר במברגר	13/02/2022	36		מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1 מתוך 2-תצא	19: 35 13/03/2022	אלעזר במברגר	27/01/2022	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 2 מתוך 2-רקע מדידה	19: 38 13/03/2022	אלעזר במברגר	27/01/2022	1	1: 1500	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב	10: 24 10/02/2022	חגית, מרים ברב, טל, לכטר	08/02/2022	15		מנחה	מים
לא	נספח מים	10: 25 10/02/2022	חגית, מרים ברב, טל, לכטר	08/02/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	10: 26 10/02/2022	חגית, מרים ברב, טל, לכטר	08/02/2022	2	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח היבטים סביבתיים	11: 19 14/03/2022	ד"ר חגית פרסיקו קרקש	01/02/2022	95		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	עדכון נספח היבטים סביבתיים	15: 13 02/08/2022	ד"ר חגית פרסיקו קרקש	02/08/2022	4		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר סייסמי	15: 38 06/02/2022	אורי דור	01/01/2022			מנחה	סקר סייסמי

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לוד		ועדה מקומית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279900		galg@lod.m uni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		רשות ממשלתית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		gurin@moc h.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לוד בע"מ	לוד	בת שבע	3	076-5391400		office@calcalitlod.c o.il

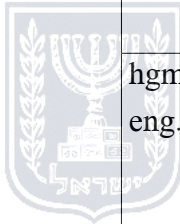
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז אלה	119087	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
ניהול פרויקט	מתכנן	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
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאוטדית בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-7716444		armi@armig. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	83	03-6951496		office@hqa.c o.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		077-4020510		office@mr- eng.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	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
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	3	03-6356858		office@hydr omodul.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	שמואל בדולח		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900		hgm@hgm- eng.co.il
יועץ חברתי	יועץ	ניצה כרמלי		החברה הכלכלית ללוד בע"מ	לוד	החשמונאים	25	076-5300500		nitza@calcali tlod.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	די"ר חגית פרסיקו קרקש		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	hagit@ethos- group.co.il
אגרונום	אגרונום	אדר רוזנפלד		גיאוטבע ייעוץ ותכנון סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		info@geotev a.co.il
יועץ סיסמי	יועץ	אורי דור			בית קשת	בית קשת	3	04-9982205		ory@orydor. com

(1) כתובת: ת.ד. 13312, רמת החייל..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**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
בניה מרקמית	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, ושהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
דירות גן	יח"ד הממוקמת בקומת הקרקע, אליה מוצמד שטח חוץ לא מקורה המהווה חלק מן הרכוש הפרטי המוצמד לאותה יח"ד.
חזית עם הוראות מיוחדות	חזית אשר אליה מופנים שימושי מסחר, מבני ציבור ומבואות לשימושים השונים.
יח"ד קטנה	דירה ששטחה הכולל, ובכלל זה שטח הממ"ד, קטן מ-80 מ"ר.
מגדל	בניין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.
מסד	קומת הקרקע בבניינים רבי קומות או קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה ומעליה יותר ממבנה מגורים אחד.
מתחמי תכנון	אזור המתוחם בתשריט בקו (גבול מתחם) ומסומן במספר ואשר בנוגע אליו נקבעו הוראות שכותרתן "מתחמי תכנון"
סגירות עונתיות	מתקן קל המשמש כמתקן ארעי הנילווה לשימושי המסחר ולפי הגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית הקובעת את כללי הבינוי והפיתוח לכל שטח התכנית בקנ"מ 500:1.
תכנית עיצוב אדריכלי	תכנית הקובעת את הנחיות העיצוב האדריכלי והפיתוח למבנים ולשטחים הציבוריים הגובלים עפ"י גבול מתחם, כמסומן בתשריט, בקנ"מ 250:1.

**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 במתחם שלמה המלך בלוד במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת, בבניינים שגובהם הכולל נע בין 4 לבין 25 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת הוראות בנוי ופיתוח.

2. קביעת שימושים וזכויות בנייה בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי תעסוקה ברחובות הראשיים.

3. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.

4. קביעת הוראות להריסת מבנים.

5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.

6. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי הבנייה.

7. קביעת זיקות הנאה למעבר רכב.

8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

10. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.

11. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת-ממדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	606 - 601
מגורים ד'	725 - 720 , 716 - 701
מבנים ומוסדות ציבור	421 - 406 , 403 - 401
שטח ציבורי פתוח	337 - 330 , 326 - 315 , 313 - 303 , 301
ככר עירונית	903 - 901
דרך מאושרת	107 - 101
דרך מוצעת	224 , 222 - 201
דרך משולבת	225
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	423 , 422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	107 , 104 , 103 , 101
גבול מתחם	דרך מוצעת	224 , 222 - 216 , 213 - 201
גבול מתחם	דרך משולבת	225
גבול מתחם	ככר עירונית	902 , 901
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	421 , 420 , 417 , 413 , 406
גבול מתחם	מגורים ג'	606 - 601
גבול מתחם	מגורים ד'	725 - 720 , 716 - 701
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	337 - 330 , 326 - 316 , 312 - 303
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	423 , 422
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	103
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	212 , 205
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	725 , 721 , 711 , 707
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	, 320 , 317 , 316 , 310 , 307 , 306 , 304 , 337 , 336 , 331 , 330 , 321
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	107 - 103
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	207 - 205
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	421 , 418 , 406
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	605 , 601
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	, 716 , 714 , 709 , 706 , 705 , 703 - 701 , 725 - 721
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	, 323 , 321 , 316 , 313 , 311 , 310 , 304 , 337 - 335 , 333 - 331 , 324
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	107, 104, 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	224, 219
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	604 - 602
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	725 - 720, 716, 715, 711
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	337, 336, 332 - 330, 321, 320
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	103
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	221 - 218, 208
חזית עם הוראות מיוחדות	ככר עירונית	902
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	413
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	606, 605
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	725, 723 - 720, 716 - 701
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	324, 321, 318, 311, 304
מבנה להריסה	דרך מוצעת	222 - 219, 215, 213, 212, 203, 201
מבנה להריסה	דרך משולבת	225
מבנה להריסה	ככר עירונית	902, 901
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	418, 417, 415, 413, 406, 403, 402
מבנה להריסה	מגורים ג'	420
מבנה להריסה	מגורים ג'	606 - 601
מבנה להריסה	מגורים ד'	725 - 720, 716 - 701
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	316, 313 - 310, 307, 306, 304, 301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	337 - 333, 330, 324 - 320, 318 -
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	103
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	211, 201
עיצוב מיוחד	ככר עירונית	902
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	706
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	334, 333, 310
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	224
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	720
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	107, 104, 103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	224, 222 - 216, 213 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	225
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	421, 420, 417, 413, 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	606, 605, 602, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	725 - 720, 716 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	337 - 330, 326 - 316, 312 - 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	423, 422

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	60,242	25.57
דרך משולבת	2,279	0.97
חניה	530	0.23
מבנים ומוסדות ציבור	47,535	20.18
מגורים א'	8,581.13	3.64
מגורים ב'	13,282	5.64
מגורים ג'	49,510	21.01
מגורים מיוחד	4,932	2.09
מסחר	4,156	1.76
שביל	90.41	0.04
שטח ציבורי פתוח	44,479	18.88
<b>סה"כ</b>	<b>235,616.54</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48,523.07	20.62
דרך מוצעת	9,353.61	3.98
דרך משולבת	787.57	0.33
ככר עירונית	1,662.58	0.71
מבנים ומוסדות ציבור	39,997.93	17
מגורים ג'	13,641.56	5.80
מגורים ד'	62,495.97	26.56
שטח ציבורי פתוח	54,797.37	23.29
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,027.23	1.71
<b>סה"כ</b>	<b>235,286.88</b>	<b>100</b>





## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מסחר.</li> <li>שטחי ציבור מבונים.</li> <li>שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</li> <li>מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.</li> <li>מחסנים.</li> <li>בתאי שטח 605 ו-606 שימושים למסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. שימושים למבני ציבור לצרכי חינוך יכללו חצרות וכל הדרוש לתפעולן.</li> </ol> <p>ב. בקומות מעל קומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>שטחי ציבור מבונים.</li> <li>שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</li> <li>על גג הקומה החלקית ובמפלס גג הקומה העליונה ביותר תותר הקמת מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית.</li> <li>יותר שימוש בדירות המגורים עבור משרדים וקליניקות.</li> </ol> <p>ג. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניה.</li> <li>מחסנים.</li> <li>מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.</li> <li>שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</li> <li>לעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת קרקעיות השימושים הבאים: משרדים, מרפאות, קהילה, דת, פנאי וספורט, בכפוף לאישור הוועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלו בתת הקרקע.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות עורפיות בלבד.</li> <li>שימוש עבור משרדים וקליניקות יהוה חלק מיחידת דיור אחת וששטחן לא יעלה על 30 מ"ר, או 20% משטח הדירה, הגדול מביניהם.</li> <li>יותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג יבוא במנין השטחים כמפורט בסעיף 5.</li> <li>יותר דירות גג ובתנאי שסך יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא שטח בהתאם לסעיף 5 ותוספת הקומה לא תשנה את הגדרת המבנה מבנייה מרקמית למגדל ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 בתקנון זה.</li> <li>גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו מעל הכניסה הקובעת ולא יפחת מ-4 מ' ברוטו מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה לה.</li> </ol>



4.1	מגורים ג'
	<p>6. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. בנייה מרקמית עד 6 קומות: מרווח בין בנייני צידי לא יפחת מ-6 מ'; מרווח בין בנייני אחורי לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>ב. בנייה מרקמית בין 6 ל-9 קומות: מרווח בין בנייני צידי לא יפחת מ-8 מ'; מרווח בין בנייני אחורי לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>7. על מחסנים יחולו ההוראות להלן:</p> <p>א. מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>ג. לא יותר חיבור מחסן, הנמנה כשטח שרות, לדירה והגישה אליו תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. בכל מתחם איחוד וחלוקה תהיה רמפה אחת בלבד לכניסה ויציאה מהחניון. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות במתחם האו"ח.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, במתחמים 4, 5 יתאפשרו שני חניונים נפרדים.</p> <p>4. עבור החניונים במתחמים 4, 5 יערך רישום תלת מימדי בתאי השטח המסומנים בתשריט ובהתאם להנחיות לנספח התלת מימדי.</p> <p>5. במתחם 8 ובתאי שטח 603 ו-604 יתאפשר רישום זיקת הנאה תת קרקעית הדדית לכלי רכב ואיחוד מרתפי החניון במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת עבור כלל תאי השטח.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לכיכר עירונית או לשצ"פ יירשם כזיקת הנאה למעבר להולכי רגל, ויהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <p>בחזיתות המסומנות בהוראות מיוחדות תיבנה חזית פעילה ב-60% מאורכה לכל הפחות. ותתאפשר הפחתה ל-40% מאורך החזית לכל הפחות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לאחר הכנת תכנית בינוי ופיתוח.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. בקומת הקרקע:</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מחסנים.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p>





מגורים ד'	4.2
<p>5. מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור. שימושים למבני ציבור לצרכי חינוך יכללו חצרות וכל הדרוש לתפעולן.</p> <p>6. בתאי שטח ו-722 לא יותרו שימושים למוסדות דת ולתחנות משטרה.</p> <p>7. בתא שטח 705 יותר שימוש עבור מרפאות ומכונים רפואיים ושירותים נילוים.</p> <p>ב. בקומות מעל קומת הקרקע:</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. שטחי ציבור מבונים.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>4. יותר שימוש בדירות המגורים עבור משרדים וקליניקות</p> <p>5. בתא שטח 705 יותר שימוש עבור מרפאות ומכונים רפואיים ושירותים נילוים.</p> <p>ג. מתחת לפני הקרקע:</p> <p>1. חניה, פריקה וטעינה.</p> <p>2. מחסנים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.</p> <p>4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>5. לעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת-קרקעיות השימושים הבאים: משרדים, מרפאות, קהילה, דת, פנאי וספורט וזאת בכפוף לאישור הוועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלה בתת-הקרקע.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתאי שטח ו-722 ותאפשר הפניית דירות גן אל הרחובות הגובלים.</p> <p>2. תותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח חדרי היציאה לגג יבוא במנין השטחים.</p> <p>3. יותרו דירות גג, ובתנאי שסך יחידות הדיור לא יעלה על המותר בתא שטח בהתאם לסעיף 5 ותוספת הקומה לא תשנה את הגדרת המבנה מבנייה מרקמית למגדל ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 בתקנון זה.</p> <p>4. על גג הקומה החלקית ובמפלס גג הקומה העליונה ביותר תותר הקמת מצללות, חדרי מעליות, מתקנים טכניים, אנטנות ומתקנים להפקת אנרגיה סולארית.</p> <p>5. בתא שטח בו יבנה בניין מרקמית יתאפשר מגדל אחד לכל היותר. יתרת הבינוי בתא השטח תהיה במתכונת "בניה מרקמית" כהגדרתה בסעיף 1.9.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, בתאי שטח 701, 702, 706, 712, 714 ותאפשר בניית שני מגדלים לכל היותר. כמו כן, בתא שטח 723 תותר בניה של עד 3 מגדלים.</p> <p>7. מספר יחידות הדיור בכל מגדל לא יעלה על 140 יח"ד. 8. יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים בייעוד מגורים ד' בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. ניווד יחידות הדיור יותר במתחם איחוד וחלוקה אחד בלבד, לא יותר ניווד יחידות דיור בין שני מתחמי איחוד וחלוקה שונים.</p> <p>ב. סך יחידות הדיור המירבי למגדל שיכול תא שטח לקבל אליו לא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור המאושרות באותו תא שטח בסעיף 5, או 12 יח"ד הנמוך מביניהם, תותר סטייה מהוראה זו באישור מהנדסת העיר.</p> <p>ג. הניוד יותר כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי</p>	א

4.2

מגורים ד'

8. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:
  - א. בניין נמוך עד 6 קומות: מרווח בין בנייני צידי לא יפחת מ-6 מ'; מרווח בין בנייני אחורי לא יפחת מ-12 מ'.
  - ב. בניין נמוך בין 6 ל-9 קומות: מרווח בין בנייני צידי לא יפחת מ-8 מ'; מרווח בין בנייני אחורי לא יפחת מ-12 מ'.
  - ג. במגדל: מרווח בין בנייני צידי לא יפחת מ-15 מ'; מרווח בין בנייני אחורי לא יפחת מ-20 מ'.
9. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו מעל הכניסה הקובעת ולא יפחת מ-4 מ' ברוטו מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה לו.
10. גג קומת המסד יטופל כחזית חמישית.
11. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לכיכר עירונית או לשצ"פ יירשם כזיקת הנאה למעבר להולכי רגל, יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.
12. על מחסנים יחולו ההוראות להלן: מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.
  - א. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.
  - ב. המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין.
  - ג. לא יותר חיבור מחסן, הנמנה כשטח שרות, לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בגרעין.
13. הכניסה לשטחי המסחר יהיו מחזית הרחוב.
14. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע, למעונות יום וגני ילדים תוצמד חצר בהיקף הנדרש עפ"י הנחיות משרד החינוך.
15. שימושים מסחריים יהיו כאלה המתאימים לשילוב בסביבת מגורים באישור מהנדס העיר.
16. מיקום המתקנים הטכניים יהיה בתת הקרקע ככל הניתן.



ב

חניה

1. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
2. על אף האמור לעיל, בתאי השטח 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 724, 725, תתאפשר חנייה עילית מבונה בקומת המסד בלבד ובתנאי שחזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם בהוראות לנושא זה בסעיף 6 להוראות תכנית זו.
3. בתאי שטח 701, 702, 707, 708, 713, 714, 716, 723, 725, יותרו חנייה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים ויהוו חלק אינטגרלי מהבינוי ומקומת המסד כמפורט בהוראות לנושא חניה ובהוראות הבינוי.
4. בכל מתחם איחוד וחלוקה תהיה רמפה אחת בלבד לכניסה ויציאה מהחניון. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות בתחום מתחם האו"ח.
5. למרות האמור לעיל, בכל אחד ממתחמים 4, 5 ו-11 יתאפשרו שני חניונים נפרדים.
6. עבור החניונים האמורים לעיל יערך רישום תלת מימדי בתאי השטח המסומנים לכך בתשריט בהתאם להוראות סעיפים 6.7, 6.11.
7. במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת משותפת עבור מתחמים 1.2 ו-1.3 ו/או עבור מתחמים 10 ו-11 ו/או 12 ו-13 יתאפשר רישום זיקת הנאה תת קרקעית לכלי רכב ואיחוד מרתפי החניון.

4.2	<b>מגורים ד'</b>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <p>בחזיתות המופנות לסימון חזית עם הוראות מיוחדות תיבנה חזית פעילה ב-60% מאורכה לכל הפחות. תתאפשר הפחתה ל 40% מאורך החזית לכל הפחות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לאחר הכנת תכנית בינוי ופיתוח.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל פני הקרקע :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבני חינוך, דת, קהילה, ספורט, רווחה וכד'</li> <li>פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.</li> <li>מסחר.</li> <li>מחסנים.</li> <li>שירותים ציבוריים.</li> <li>מתקני תשתית עירוניים.</li> <li>חניה.</li> </ol> <p>ב. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניה.</li> <li>מתקנים הנדסיים.</li> <li>שטחי אחסון לשימוש הרשות המקומית.</li> </ol>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתי ספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</li> <li>לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית.</li> <li>תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל מפלס פני הקרקע הסמוך אשר ייקבע לעת תכנון מפורט, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</li> <li>מימוש הזכויות למסחר, כשימוש נלווה, לא יהוו יותר מ-20% מכלל השטחים המבוקשים להקמה במסגרת אותו היתר. ויתוכן באופן שאינו פוגע במימוש השימוש הציבורי בעתיד.</li> <li>המרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</li> </ol>
4.4	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעל פני הקרקע :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבני חינוך, קהילה, ספורט, רווחה וכד'.</li> <li>פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.</li> <li>מסחר.</li> <li>מחסנים.</li> <li>שירותים ציבוריים.</li> </ol>





שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>6. מתקני תשתית עירוניים.</p> <p>7. חניה.</p> <p>8. פארק שכונתי וגינה ציבורית הכוללים פיתוח תשתית ירוקה ותשתית קשיחה, שימושים אקסטנסיביים ואינטנסיביים כגון: ריהוט גן, מתקני ומגרשי ספורט, מתקני וגני שעשועים וכד'.</p> <p>9. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע:</p> <p>1. חניון תת קרקעי.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים.</p> <p>3. שטחי אחסון לשימוש הרשות המקומית.</p> <p>4. חדרי אשפה לרבות מערכת פניאומאטית לסילוק אשפה ומחסנים.</p>	
	4.4.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. יותרו חצרות ציבוריות על גג המבנה.</p> <p>2. בתי ספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר.</p> <p>4. תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל מפלס פני הקרקע הסמוך אשר ייקבע לעת תכנון מפורט, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>5. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וכן יעשה באופן שלא יסכל את מימוש מלוא זכויות הבנייה למבני ציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>6. המרווח הקדמי בין חזית המבנה לקו המגרש יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט, פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית עירוניים ומתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי.</p> <p>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. סגירות עונתיות למסחר בתאי שטח הגובלים בסימון חזית עם הוראות מיוחדות</p> <p>4. בתאי שטח 305, 306, 307, 310, 316, 317, 320, 321, 326, 330, 331, 336 בשטח המסומן לרישום תלת ממדי, תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח 711, 711, 715, 709, 710, 708, 707, 713, 712, 706, 605, 703, 704, 702, 601, 602, 603, 721, 720, 722, 723, 724.</p>	
	4.5.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד לטובת השימוש המסחרי בתאי השטח הגובלים. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלו יהיה 6 מ' מחזית הבניין לכל היותר תוך הקפדה על שמירת מעבר ברוחב נאות לכלל הציבור.</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים גובלים.</p> <p>3. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.</p> <p>4. יותרו מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר.</p> <p>5. יותר מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>6. בתאי שטח 311, 322, 324 תשמר דרך גישה לתאי שטח 412-407, 414.</p>
ב	<p><b>רישום חניונים</b></p> <p>על מנת להמנע ככל הניתן מריבוי רמפות כניסה ויציאה עבור כלי רכב, תחוייב בכל מתחם איחוד וחלוקה ברמפה אחת בלבד. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות במתחם האו"ח.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>יותר רישום זיקת הנאה תת קרקעי הדדי לכלי רכב ואיחוד מרתפי חניון במתחמים 1.2 ו- 1.3, 8, 10 ו- 11, 12 ו- 13 וזאת במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת עבור כלל תאי השטח.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>1. בתאי שטח : 305, 306, 307, 310, 316, 317, 320, 321, 326, 330, 331, 336 יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תאי שטח , 711, 715, 709, 710, 708, 712, 713, 707, 706, 703, 704, 702, 701, 602, 603, 720, 721, 722, 723, 724 כמסומן בנספח וירשמו בבעלות פרטית.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 15% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p>3. על תאי שטח 305, 306, 307, 310, 316, 317, 320, 321, 326, 330, 331, 336 תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p> <p>4. על תאי שטח המצויינים בסעיף (5) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. כל השימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע בהגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וכן יותרו השימושים הבאים : קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.</p> <p>2. סגירות עונתיות למסחר בתאי שטח גובלים.</p> <p>3. פיתוח נופי.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח ושיקום נופי, נטיעות, גינון והשקיה, שבילי אופניים, מדרכות, ואמצעים להגנת הסביבה. הכלולים בזכות הדרך יתוכננו ויבוצעו כחלק מביצוע הדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>4.6</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>2. יותרו קווי ומתקני תשתיות, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ו/או תת קרקעיים, ובלבד שאין בהם בכדי לפגוע ברציפות הדרך ובאיכות הדרך. עד 100 מ"ר לכל מתקן בתת הקרקע ועד 50 מ"ר מעל הקרקע ובאישור מהנדס העיר.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כל השימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע בבהגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וכן יותרו השימושים הבאים: קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם. 2. סגירות עונתיות למסחר בתאי שטח גובלים. 3. פיתוח נופי.</p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח ושיקום נופי, נטיעות, גינון והשקיה, שבילי אופניים, מדרכות, ואמצעים להגנת הסביבה. הכלולים בזכות הדרך יתוכננו ויבוצעו כחלק מביצוע הדרך. 2. יותרו קווי ומתקני תשתיות, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ו/או תת קרקעיים, ובלבד שאין בהם בכדי לפגוע ברציפות הדרך ובאיכות הדרך. עד 100 מ"ר לכל מתקן בתת הקרקע ועד 50 מ"ר מעל הקרקע ובאישור מהנדס העיר</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>רישום חניונים</b></p> <p>1. על מנת להמנע ככל הניתן מריבוי רמפות כניסה ויציאה עבור כלי רכב, תחוייב בכל מתחם איחוד וחלוקה ברמפה אחת בלבד. החניון התת קרקעי יהיה משותף עבור כלל תאי השטח בעלי זכויות הבניה התת קרקעיות במתחם האו"ח.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>1. בתא שטח 212 יקבע מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תא שטח 707-708 כמסומן בנספח וירשמו בבעלות פרטית. 2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 15% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. 3. על תאי שטח 212, תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי. 4. על תאי שטח המצויינים בסעיף (5) תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>ככר עירונית</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p></p>	<p>א. מעל פני הקרקע: 1. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים, וכדומה.</p>



	<b>4.8</b>
<p><b>ככר עירונית</b></p> <p>2. קיוסק/ מזנון. 3. סגירות עונתיות.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע: 1. חניון ציבורי. 2. מחסנים. 3. מתקנים הנדסיים.</p>	
	<b>4.8.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. למסחר הסמוך לכיכר העירונית יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלו יהיה 6 מ' מחזית הבניין לכל היותר תוך הקפדה על שמירת מעבר ברוחב נאות לכלל הציבור. 2. הכיכר העירונית תפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות. 3. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.</p>	א
	<b>4.9</b>
	<b>4.9.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כל השימושים המותרים יהיו בהתאם לקבוע בהגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, וכן יותרו השימושים הבאים: קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם. 2. פיתוח נופי, גינון ושבילי גישה להולכי רגל עבור השימושים הציבוריים. 3. גישה לרכבי חירום, אספקה ותחזוקה בהסדרים שיוגדרו על ידי העירייה. 4. סגירות עונתיות למסחר בתאי שטח הגובלים בסימון חזית עם הוראות מיוחדות ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	
	<b>4.9.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. 2. גישה ממותנת תנועה המהווה המשך ישיר ורציף של השצ"פ/שב"צ הצמוד ותאפשר מעבר בטוח ככל הניתן להולכי רגל, התשמר בין השאר ע"י רציפות ככל הניתן במפלסי פיתוח ואלמנטי פיתוח נוף.</p>	א

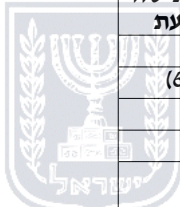


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
		265	32288			10823	21465		מתחם 1.1	714	מגורים ד'	
			1450			335	1115		מתחם 1.1	714	מסחר ד'	
(2) 25	83	265	50126	(1) 16388		11158	22580	4097	מתחם 1.1	714	מגורים ד' <סך הכל>	
			(5) 6014	(4) 5666			(3) 348	2222	מתחם 1.2	321	שטח ציבורי פתוח	
		179	21589			7630	13959		מתחם 1.2	716	מגורים ד'	
			1190			275	915		מתחם 1.2	716	מסחר ד'	
(6) 25	83	179	31979	(4) 9200		7905	14874	3608	מתחם 1.2	716	מגורים ד' <סך הכל>	
			(5) 6030	(4) 6030				2365	מתחם 1.3	320	שטח ציבורי פתוח	
		96	10337			2899	7438		מתחם 1.3	711	מגורים ד'	
			1260			291	969		מתחם 1.3	711	מסחר ד'	
(7) 10	36	96	17230	(4) 5633		3190	8407	2209	מתחם 1.3	711	מגורים ד' <סך הכל>	
			13037			4127	8910		מתחם 1.3	715	מגורים ד'	
			250			58	192		מתחם 1.3	715	מסחר ד'	
(6) 25	83	115	15042	(4) 1755		4185	9436	688	מתחם 1.3	715	מגורים ד' <סך הכל>	
			(5) 1924	(4) 1721			(3) 203	675	מתחם 2	316	שטח ציבורי פתוח	
3	12		1070	(4) 470		140	460	555	מתחם 2	417	מבנים ומוסדות ציבור	
		96	10838			3390	7448		מתחם 2	709	מגורים ד'	
			470			108	362		מתחם 2	709	מסחר ד'	
(7) 10	36	96	18348	(4) 7040		3498	7810	2760	מתחם 2	709	מגורים ד' <סך הכל>	
			20038			7160	12878		מתחם 2	710	מגורים ד'	
			490			82	408		מתחם 2	710	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 25	83	166	27203	(4) 6675		7242	13286	2617	מתחם 2	710	מגורים ד' <סך הכל>	
			(5) 3175	(4) 3175				1245	מתחם 3	317	שטח ציבורי פתוח	
2	8		2790	(4) 1295		345	1150	1523	מתחם 3	420	מבנים ומוסדות ציבור	
		211	24277			7800	16477		מתחם 3	712	מגורים ד'	
			670			155	515		מתחם 3	712	מסחר ד'	
(6) 25	83	211	30277	(4) 5330		7955	16992	2091	מתחם 3	712	מגורים ד' <סך הכל>	
		143	16594			5553	11041		מתחם 3	713	מגורים ד'	

תכנית מס': תמל/ 2012 - שם התכנית: התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
			600		140	460		מתחם 3	713	מסחר	מגורים ד'
(6) 25	83	143	25088	(4) 7894	5693	11501	3096	מתחם 3	713	<סך הכל>	מגורים ד'
			1895 (8)	1668 (4)		227 (3)	756	מתחם 4	212	דרך מוצעת	דרך מוצעת
		80	10050		4200	5850		מתחם 4	606	מגורים	מגורים ג'
			485		81	404		מתחם 4	606	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
			610		141	469		מתחם 4	606	מסחר	מגורים ג'
(9) 6	22	80	18270	(4) 7125	4422	6723	4191	מתחם 4	606	<סך הכל>	מגורים ג'
			12346		4019	8327		מתחם 4	707	מגורים	מגורים ד'
			260		60	200		מתחם 4	707	מסחר	מגורים ד'
(10) 21	70	95	16741	(4) 4135	4079	8527	1621	מתחם 4	707	<סך הכל>	מגורים ד'
			11255		3892	7363		מתחם 4	708	מגורים	מגורים ד'
			304		51	253		מתחם 4	708	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			215		50	165		מתחם 4	708	מסחר	מגורים ד'
(11) 23	77	84	15425	(4) 3651	3993	7781	1432	מתחם 4	708	<סך הכל>	מגורים ד'
			3118 (5)	2908 (4)		210 (3)	1454	מתחם 5	310	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
2	8		1775	(4) 815	220	740	962	מתחם 5	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1940	(4) 985	220	735	1055	מתחם 5	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		54	6496		2203	4293		מתחם 5	605	מגורים	מגורים ג'
			740		171	569		מתחם 5	605	מסחר	מגורים ג'
(12) 7	25	54	11481	(4) 4245	2374	4862	2499	מתחם 5	605	<סך הכל>	מגורים ג'
			23766		7405	16361		מתחם 5	705	מגורים	מגורים ד'
			540		90	450		מתחם 5	705	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			1600		95	1505		מתחם 5	705	מסחר	מגורים ד'
(6) 25	83	182	35146	(4) 9240	7590	18316	5433	מתחם 5	705	<סך הכל>	מגורים ד'
			24191		7811	16380		מתחם 5	706	מגורים	מגורים ד'
			470		108	362		מתחם 5	706	מסחר	מגורים ד'
(6) 25	83	210	34786	(1) 10125	7919	16742	3375	מתחם 5	706	<סך הכל>	מגורים ד'
			293 (5)	293 (4)			115	מתחם 6	305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			1859 (5)	1663 (4)		196 (3)	652	מתחם 6	307	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

תכנית מס': תמל/ 2012 - שם התכנית: התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה (5)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
			584 (5)	584 (4)			229	מתחם 6	326	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		120	17648			6709	10939	מתחם 6	703	מגורים	מגורים ד'
			1045			241	804	מתחם 6	703	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(13) 20	67	120	24933	(4) 6240		6950	11743	מתחם 6	703	<סך הכל>	מגורים ד'
			18152			5834	12318	מתחם 6	704	מגורים	מגורים ד'
			550			120	430	מתחם 6	704	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			795			183	612	מתחם 6	704	מסחר	מגורים ד'
(10) 21	70	151	27272	(4) 7775		6137	13360	מתחם 6	704	<סך הכל>	מגורים ד'
			5250 (5)	5250 (4)				מתחם 7	304	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(15) 8	26	76	15204	(14) 6227		2815	6162	מתחם 7	601	מגורים	מגורים ג'
	83	229	30512			9574	20938	מתחם 7	702	מגורים	מגורים ד'
			680			113	567	מתחם 7	702	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			670			155	515	מתחם 7	702	מסחר	מגורים ד'
(6) 25	83	229	38989	(4) 7127		9842	22020	מתחם 7	702	<סך הכל>	מגורים ד'
(16) 9	32	59	11448	(4) 3720		2703	5025	מתחם 8	602	מגורים	מגורים ג'
			980 (5)	980 (4)				מתחם 8	306	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(12) 7	25	29	5843	(14) 1995		1335	2513		603	מגורים	מגורים ג'
(12) 7	25	29	5808	(14) 1960		1335	2513		604	מגורים	מגורים ג'
(6) 25	83	184	24584			9100	15484	מתחם 9	701	מגורים	מגורים ד'
			260			43	217	מתחם 9	701	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			350			81	269	מתחם 9	701	מסחר	מגורים ד'
(6) 25	83	184	33434	(4) 8240		9224	15970	מתחם 9	701	<סך הכל>	מגורים ד'
	57	60	9215			3095	6120	מתחם 10	721	מגורים	מגורים ד'
			440			100	340	מתחם 10	721	מסחר	מגורים ד'
(17) 17	57	60	13508	(4) 3853		3195	6460	מתחם 10	721	<סך הכל>	מגורים ד'
4	20		430			100	330	מתחם 10	422	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 2012 - שם התכנית: התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
			360			83	277		מתחם 10	422	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	20		2638	1848		183	607	2174	מתחם 10	422	<סך הכל>	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		156	21103			7006	14097		מתחם 11	720	מגורים	מגורים ד'
			822			190	632		מתחם 11	720	מסחר	מגורים ד'
			140			32	108		מתחם 11	720	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 25	83	156	32485	(4) 10420		7228	14837	4087	מתחם 11	720	<סך הכל>	מגורים ד'
		154	20657			6740	13917		מתחם 11	722	מגורים	מגורים ד'
			760			175	585		מתחם 11	722	מסחר	מגורים ד'
			490			113	377		מתחם 11	722	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 25	83	154	31222	(4) 9315		7028	14879	3653	מתחם 11	722	<סך הכל>	מגורים ד'
			(5) 1413	(4) 1353			(3) 60	398	מתחם 11	330	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
			(5) 3690	(4) 3600			(3) 90	1059	מתחם 11	331	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		338	46806			15190	31616		מתחם 12	723	מגורים	מגורים ד'
			835			190	645		מתחם 12	723	מסחר	מגורים ד'
			1080			250	830		מתחם 12	723	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 25	83	338	60676	(4) 11955		15630	33091	4688	מתחם 12	723	<סך הכל>	מגורים ד'
			570			130	440		מתחם 12	724	מסחר	מגורים ד'
		32	4053			1060	2993		מתחם 12	724	מגורים	מגורים ד'
(7) 10	35	32	7554	(1) 2931		1190	3433	977	מתחם 12	724	<סך הכל>	מגורים ד'
			(5) 4029	(4) 3759			270	1474	מתחם 12	336	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		60	7580			2000	5580		מתחם 13	725	מגורים	מגורים ד'
			350			80	270		מתחם 13	725	מסחר	מגורים ד'
(18) 11	39	60	12568	(4) 4638		2080	5850	1819	מתחם 13	725	<סך הכל>	מגורים ד'
4	20		15490	(4) 7120		1930	6440	2792		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

תכנית מס': תמל/ 2012 - שם התכנית: התחדשות מתחם שלמה המלך - לוד

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מספר הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
2	10		5075	(4) 1835		750	2490	2159		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	30		40914	(4) 7170		7787	25957	8436		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		470			108	362	235		407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		580			134	446	310		408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		838			193	644	698		409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		954			220	734	795		410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		1124			259	865	937		411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		910			210	700	758		412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		200			46	154	198		414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		1090			250	840	545		415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	10		755			175	580	627		416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	30		62144	(4) 18536		10063	33545	10902		418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	30		29375	8760		4760	15855	5154		419	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	15		3848	(4) 1148		620	2080	1351		421	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	8		600			138	462	1853		423	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 42



תכנון זמין מונה הדפסה 42

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
			105			(3) 105	726	מתחם 5	102	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
			2319			(3) 2319	28541		103	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
			255			(3) 255	6069		104	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
			240			(3) 240	9989		107	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
			6			(3) 6	20		205	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			105			(3) 105	817		211	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			285			(3) 285	1109		215	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			11			(3) 11	37		216	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			13			(3) 13	42		217	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			90			(3) 90	459		219	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			147			(3) 147	491		220	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			138			(3) 138	460		221	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			119			(3) 119	398		224	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
			210			(3) 210	787		225	דרך משולבת	דרך משולבת	
			198			(3) 198	909	מתחם 7	901	ככר עירונית	ככר עירונית	
			135			(3) 135	501	מתחם 5	902	ככר עירונית	ככר עירונית	
			98			(3) 98	325		303	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			107			(3) 107	355		308	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			89			(3) 89	295		309	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			162			(3) 162	1797		312	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			30			(3) 30	670		333	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			60			(3) 60	1916		335	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
			180			(3) 180	1346		337	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

הוראות טבלה 5:

א. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם איחוד וחלוקה, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.

ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניונים מעבר לאמור בטבלת זו. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים וכל הנדרש להקמתם ותפקודם מעבר לאמור בטבלה זו בהיקף של עד 20%.

ג. יותרו ניוד זכויות עיקריות למגורים ויח"ד בין תאי שטח, באותו מתחם איחוד וחלוקה, בהיקף של עד 10%.

ד. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.

ה. סך גובה הבניין לא יחרוג מגובה הבנייה המאושר ע"י רת"א.

ו. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.

ז. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בממוצע לכל יח"ד ולא פחות מ-6 מ"ר עבור כל יח"ד בלבד.

ח. במגרשים בהם מספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ט. בשטחים הציבוריים הפתוחים תתאפשר תוספת שטחים ושימושים לטובת אירועי תרבות וספורט ולהקמת סככות, קירויים ומצללות בהיקף שלא יעלה על 50% משטח תא השטח בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.

י. בתאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח ו/או שטחים פתוחים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת של 50 מ"ר תוספת שטח שירות עבור מבני שירותים בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 4.

יא. בתאי השטח בייעוד מגורים ד' תותר, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.

יב. בתאי השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח החלל המסחרי שמתחת ובכפוף לתנאים המצוינים בהנחיות להכנת מסמך הדפסה 42 תכנון זמין עיצוב אדריכלי.

יג. יציעים בקומת המסחר לא יספרו במניין הקומות.

יד. במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, תתאפשר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 5%.

טו. יתאפשר ניוד זכויות עיקריות ושירות למגורים בין תאי שטח בתוך מתחם או"ח. הניוד יתאפשר כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי בקני"מ 250:1 שתקודם מכח תכנית זו ותובא לאישור הועדה המקומית. לא יותר ניוד זכויות בין תאי שטח המשתייכים לתכניות עיצוב שונות / אחרות.

טז. ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר המרה של עד 12 מ"ר משטחי השירות עבור מגורים לשטחים עיקריים עבור מגורים ובהתאם לאישור מהנדס העיר.

יז. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, יותר בכל תא שטח בייעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 150 מ"ר עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה, לא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים והוא יירשם כרכוש משותף.

יח. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

יט. ככל שפתרון האשפה הינו פניאומטי, תתאפשר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של עד 100 מ"ר עבור חדר אצירת האשפה.

כ. השטחים לצרכי ציבור המפורטים בטבלה זו מהווים את סך השטחים הבנויים הנדרשים בלבד ולא כוללים שטח חצר צמודה עבור השימושים הדרושים לכזו, דוגמאת כיתות גני ילדים ומעונות יום. שטח זה יתווסף ויוצמד לשימוש הרלוונטי לפי צורך.

כא. יותר מסחר כשימוש נלווה ליעוד שב"צ ו/או בייעוד משולב לשצ"פ/שב"צ בהיקף של עד 20% מזכויות הבניה העל קרקעיות המותרות במגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) תכסית תת קרקעית מירבית: 100%.

(2) קרקע + 24 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.

(3) זכויות מיועדות עבור סגירות עונתיות בלבד.

(4) תכסית תת קרקעית מירבית: 85%.

(5) זכויות הבניה משויכות לתאי שטח בהתאם לסעיף 4.5.2 (ד) 1.

(6) קרקע + 23 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.

(7) קרקע + 8 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.

(8) זכויות הבניה משויכות לתאי שטח בהתאם לסעיף 4.7.2 (ג) 1.

(9) קרקע + 4 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.

(10) קרקע + 19 קומות + קומה טכנית בתכסית חלקית.



תכנון זמין  
הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



- (11) קרקע + 21 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (12) קרקע + 5 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (13) קרקע + 18 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (14) תכנית תת קרקעית : 85%.
- (15) קרקע + 6 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (16) קרקע + 7 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (17) קרקע + 15 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.
- (18) קרקע + 9 קומות + קומה טכנית בתכנית חלקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תכנית בינוי**

1. תנאי למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה תכנית בינוי ופיתוח מאושרת לכל תחום התכנית או לחלקה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
  - א. הנחיות בינוי:
    1. קביעת מפלס פני הקרקע בתחום התכנית, ומפלס הכניסה הקובעת לבניינים בכל תא שטח.
    2. העמדת הבניינים בתאי השטח, קביעת המרחקים המינימליים בין הבניינים והחלוקה לנפחי הבניה בכל הקשור לעיצוב קומות המסד והמגדלים מעליהם.
    3. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטחי ציבור.
    4. סימון מיקום עקרוני של הכניסות לבניינים, גרעיני הבניינים, שטחים בנויים למבני ציבור, אזורי השירות בבניין בקומת הקרקע ותשתיות הבניין.
    5. יחס לטופוגרפיה הטבעית ולמפלסי הפיתוח המתוכננים.
    6. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
    7. טיפול בקומת הגג ובמתקנים הטכניים שמעליה.
    8. הנחיות לשילוט בתאי שטח בהן מוצעת חזית עם הנחיות מיוחדות.
    9. פירוט חומרי גמר לחיפוי חזיתות הבניינים ואופי הפתחים בחזיתות המבנים.
  - ב. הנחיות פיתוח:
    1. תכנון השטח הציבורי ביעוד דרך, ככר עירונית, שב"צ ושצ"פ וכן תכנון השטח הפנוי בתחום תאי השטח למגורים, למשרדים ולאורך חזיתות מסחריות הסמוכים לשטח הציבורי בכל הנוגע לסימון כניסות למבנים, מעבר הולכי רגל, אזורי גינון, הצללה, שהייה, ישיבה, הליכה, ורכיבת אופניים וחנית רכב דו-גלגלי. תוך שמירה על רצף הפיתוח של השטחים ציבוריים ופרטיים.
    2. קביעת מפלסי פיתוח בתחום השטח הציבורי.
    3. קביעת פרטים אופייניים לקירות תמך, מעקות וגדרות, מדרגות ורמפות, ארונות שירות, מתקני אשפה, גם לגינות הגג ולשטחים הציבוריים, וכניסות לחניות תת-קרקעיות.
    4. קביעת היקף נטיעות ליצירת רצף צל, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים והאמצעים לאיגום, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.
    5. הגדרת בתי גידול לעצים בוגרים לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן הוראות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים, כמפורט בנספח העצים או בהתאם למדיניות עירונית.
    6. חניות מכל הסוגים, לרבות חניות לכלים בלתי ממונעים, פריקה וטעינה בתא שטח ומחוץ לו, מיקום כניסה לחניונים תת קרקעיים, וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש ותחנות תחבורה ציבורית. סימון המקומות בהם מוצע מעבר תת-קרקעי בין תא שטח לתא שטח, כולל בתחום יעוד דרך.
    7. מיקום עקרוני לסגירות עונתיות בתחום הדרכים והשטחים הפתוחים בהתאם להיקף השטחים בטבלה 5 והצבת שולחנות וכסאות ניידים.
    8. תיאור המופע מעל הקרקע של מתקנים טכניים לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, וכדומה. פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא יופנו כלפי המרחב הציבורי או כלפי הכיכר העירונית.
    9. פתרונות ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית זו, או הנחיות מרחביות עירוניות או בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.



תכנית בינוי	6.1
<p>10. אופן העמדת מבני ציבור.</p> <p>11. דרכי גישה וכניסות לשטחים ציבוריים מבונים.</p> <p>ג. תשתיות:</p> <p>1. התכנית תפרט תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, היבטי תחבורה ציבורית, הסדרי תנועה וכדומה.</p> <p>2. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושא: מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, ניהול מי נגר כולל פתרונות החדרה והשהייה של נגר עילי, בהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר, לרבות דרכי שילובן והצנעתן בבינוי ובפיתוח.</p> <p>3. יפורטו פתרונות חיבור תשתיות בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי.</p> <p>4. תכנון המרחב הציבורי יציג את השילוב בין מתחמי התכנון.</p> <p>5. יפורטו פתרונות לפינוי אשפה, כולל פתרון למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך, מרכזי איסוף אשפה, הפרדת פסולת במקור בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>6. תינתן התייחסות לנושאים סביבתיים התייעלות אנרגטית ובניה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטרי רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו', כל אלו עפ"י דרישות מהנדס העיר ובהתאם לדרישות לתקנות ולתקנים התקפים לעת אישור התכנית.</p> <p>7. תיבחן הקמתם של מתקני אצירת חשמל. בין היתר יבחנו מיקומם, גודלם וכן יבוצעו כל הבדיקות והסקרים הנדרשים על ידי הגורם המוסמך לאישור מתקנים אלו.</p> <p>8. התכנית תכלול הנחיות לצמצום מטרדי רעש וריח ממערכות, כולל מבתי אוכל.</p> <p>9. התכנית תכלול הנחיות למיגון והפחתת רעש ואבק בעת ביצוע העבודות.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.2
<p>תכנית עיצוב אדריכלי תוכן בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח כנזכר בסעיף 6.1 בקני"מ שלא יפחת מ- 1: 250 ותכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>1. חזיתות וחתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסה, ותמהיל יחידות הדיור והקומות המיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות.</p> <p>2. מספר הבניינים בתא שטח ואופן העמדתם.</p> <p>3. ממשק עם תאי שטח גובלים ומדרכות.</p> <p>4. השימושים המוצעים יפורטו בקומת הקרקע, קומת המסד ולבניינים השונים מעל המסד.</p> <p>5. תוצג פריסת השטחים המבונים והפתוחים בתחום תא השטח לרבות חלוקה עקרונית של שטחי פיתוח פרטיים ומשותפים.</p> <p>6. יבחנו מיקום חניות מעל הקרקע ובתת-הקרקע לרבות חניות תפעוליות ושטחים תפעוליים.</p> <p>7. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר, יוצגו פתרונות אקוסטיים ופתרונות אוורור (במקרה של הכנת מזון), ינתנו פירוט והנחיות לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי לרבות מבני תשתית.</p> <p>9. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות לרבות אופן הטיפול בקומות הגג לרבות פריסת מערכות בניין על גבי גג הבניין, מסתורים וקולטי שמש וכד'</p> <p>10. תאום מול הרשות המקומית לאמצעים למזעור מטרדים סביבתיים במהלך הבניה.</p> <p>11. תכנון מפורט לתחום המסומן בתשריט לעיצוב מיוחד ו/או זיקת הנאה צורתה והיקפה הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>12. אופן הטיפול בקומות הגג יהיה בתאום אגרונום לבתי גידול נאותים מעל קומת המסד, באם ישנם כאלו, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות.</p>	

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>13. ייחון מיקום אדמה גננית עבור עצים בוגרים מעל מרתף עליון.</p> <p>14. תאים פוטו וולטאים.</p> <p>15. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה.</p> <p>16. הדמיות תלת מימדיות.</p>
6.3	תנאים בהליך הרישוי
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה תכנית בינוי מאושרת לכל תחום התכנית או לחלק ממנה.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום מתחם איחוד וחלוקה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם איחוד וחלוקה ובהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח וגבולות מתחמי תכנון המסומנים בתשריט כגבול מתחם.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר ע"פ טבלאות איחוד וחלוקה. האישור יינתן עבור כל מתחם בנפרד.</p> <p>4. תנאי להקמת מבני תשתית הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח תוך הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי. מתקנים אלה יבוצעו בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>5. תאום שלביות ביצוע דרכים: תכנון מפורט של רשת הדרכים בתחום המתחם, לנושא זה יתאפשר תכנון זמני ככל שתובטח האפשרות במימוש תכנון רשת הדרכים בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>6. חו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא מילוי ההוראות הסביבתיות.</p> <p>7. רישום הערת אזהרה בדבר קיום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>8. רישום הערת אזהרה בדבר קיום זיקות הנאה למעבר הדדי של כלי רכב בקומות החניונים התת קרקעיים.</p> <p>9. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.</p> <p>10. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פירטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>11. לעת הבנייה, יינתן פתרון זמני לשלב הביניים עבור שימושים ציבוריים.</p> <p>12. בסמכות מהנדס העיר לדרוש מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>13. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במקרה של מנגנון פניאומטי:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי במידה ונדרש כזה.</p> <p>15. אישור פקיד היערות לנספח העצים הבוגרים.</p> <p>16. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח בשטח וכן מתן היתרי בניה, במגרשים הגובלים לרכבת הקלה והמטרו יהיה תיאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה וקבלת אישורו. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד</p>



תכנון זמין  
הדפסה 42



תכנון זמין  
הדפסה 42



תכנון זמין  
הדפסה 42

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>התחבורה.</p> <p>17. לא תותר החדרת עוגנים לתחום המיועד בתוואי רכבת קלה והמטרו, אלא באישור הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.</p> <p>18. לא יותרו עוגנים בתחום תחנת המטרו.</p> <p>19. הבטחת הריסת מבנים קיימים בתחום מתחם איחוד וחלוקה. לועדה המקומית סמכות לפטור מתנאי זה, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p> <p>20. שלביות :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת מתווה פרוגרמטי בתיאום עם מהנדס העיר אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע השטחים הציבוריים הבנויים, הדרכים והתשתיות הנדרשות בהתאמה לקידום היתרי הבניה למגורים :</p> <p>א. התכנית תקבע סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בניית המבנים החדשים במתחם, לרבות פתרונות מיגון זמניים בהתאם לשלביות.</p> <p>ב. התכנית תכלול תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. התכנית תציג את אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>ד. התכנית תציג את אופן ומימוש הדרכים, שטחי הציבור המבונים ושטחי הציבור הפתוחים בהתאמה למימוש הזכויות למגורים.</p> <p>ה. התכנית תקבע הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</p> <p>ו. התכנית תקבע אתרי התארגנות לבניה ופיתוח.</p>	
הוראות בינוי	6.4
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה ככל הניתן למפלס הרחוב או הפיתוח הצמוד למבואה.</p> <p>2. מפלסי קומת הקרקע בשטחי המסחר והכניסה אליהם יהיו במפלס המדרכה הסמוכה, למעט הפרשי גבהים נחוצים לטובת ניהול מי נגר.</p> <p>3. תובטח הפרדה מוחלטת בין הכניסות למבואות כניסה למגורים לבין מבואות כניסה לשטחים הציבוריים המבונים.</p> <p>4. הכניסה לשטחי המסחר יהיו מחזית הרחוב.</p> <p>5. תובטח הפרדה בין מערכות התשתית המשרתות את השטחים הסחירים למערכות המשרתות את שטחי הציבור המבונים.</p> <p>6. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.</p> <p>7. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.</p> <p>8. גג המסד וגגות יטופלו כחזית חמישית. בגגות קומות המסד פריסת המתקנים הטכניים תהיה מצומצמת ככל הניתן שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסת גג ושטחים מגוננים.</p> <p>9. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>10. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות, פתחי אוורור וחדרי אשפה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.</p> <p>11. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה הגובלת בו, או השצ"פ הגובל בו ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת.</p> <p>12. לא תותר הבלטתם של מרתפי החניה מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים אליהם. תקרת המרתף העליון, לרבות המילוי המשמש לגינון ולנטיעות ישתלבו באופן רציף עם מפלס הפיתוח של המגרש.</p>	

<p><b>6.4 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>13. שימושים מסחריים יהיו כאלה המתאימים לשילוב בסביבת מגורים באישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח המרחב הציבורי יעשה ללא גדרות בין המגרשים ככל הניתן וללא מכשולים והפרעות באופן שיאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין מגרשים שונים.</p> <p>2. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>3. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>1. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>2. במבני מגורים רבי הקומות תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>3. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפסל התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p> <p>4. לא יותר סילוק אוויר מאולץ לחצרות גני הילדים ולחצרות יחידות הדיור.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ואינם בתחומי איחוד וחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. שטחי ציבור מבונים ביעוד: מגורים ג', ומגורים ד' יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור 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.</p> <p>3. סעיפים 1-2 חלים רק לגבי שטחים ציבוריים שאינם חלק ממתחם איחוד וחלוקה.</p> <p>4. בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור מבונים במסגרת ייעוד מגורים, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע ו/או קומת המסד השנייה לשימושים הציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.</p> <p>5. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כמסומן בתשריט ובנספח מתחמי איחוד וחלוקה המחייב.</p> <p>2. הטבלאות לאיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מתאי השטח</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

<p><b>6.8 איחוד וחלוקה</b></p> <p>הכלולים בטבלאות, למעט תאי השטח ביעוד ציבורי.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תחזוקה</b></p> <p>תותר הקמת חברת ניהול.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנון מערכות ניהול הנגר וניקוז התחום התכנית תהא בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 ונספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית או בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון ובתיאום עם מחלקת תשתיות של עיריית לוד.</p> <p>2. תכנית הניקוז תיבנה בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>3. פיתוח המגרשים המשמשים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. השהיית מי נגר תותר גם בתאי שטח ביעוד דרך, מגרשים ציבוריים ופתוחים אחרים.</p> <p>4. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>5. תכנון המגרשים לבינוי יעשה במידת האפשר תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת חלחולוהשהייההקליטההואיסות מי הנגר.</p> <p>6. יש לתת מענה לדרישות הנספח לנפחי נגר מנוהלים כמפורט בנספח בטבלה 4.7.</p> <p>7. השטחים המיועדים לקליטה של מי הנגר בתוך השטחים הפתוחים יהיו במפלס נמוך מסביבתם וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח פתוח.</p> <p>8. במידה ויחולו שינויים בתכנית הבנויה יש לעדכן את נפחי הנגר המנוהלים (טבלה 4.7), על מנת לעמוד בהוראות הנספח.</p> <p>9. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים על ידי הגבהת הכניסה ופתחי איוורור, על פי חישוב להסתברות של 1%.</p> <p>10. תכנון גג חניונים תת קרקעיים יאפשר הנמכת קרקע של אזורי הגינון ממפלס הריצוף בקומת המסד לצורך איגום והשהיית נגר.</p> <p>11. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים לצורך השהייה בתחום המגרש ללא מתקנים מיוחדים.</p> <p>12. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>13. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל שניתן בתחום המבנה.</p> <p>3. תותר חניה תפעולית במפלס הקרקע בכל תאי השטח בהם קיים שימוש למסחר. החניה התפעולית תשולב בתחום הבינוי.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה :</p> <p>א. תותר הקמת תחנות השנאה בתאי שטח המיועדים למגורים ג' ו-ד', כיכר עירונית, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. בתחום המגרשים שבייעוד מגורים חדרי השנאים ישולבו בתחום הבינוי במגרש.</p>	<p><b>6.12</b></p>







חשמל	6.12
<p>ג בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת השנאה בקומות תת-קרקע בלבד.</p> <p>ד. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב עם מרכיבי הנוף של השטחים הפתוחים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה במגרש הגובל בדרך ו/או בשצ"פ בהם נמצא שנאי חשמל קיים הינו העתקת השנאי הקיים לבנה/חדר ייעודי בתחום המגרש בו מבוקש ההיתר.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. כמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת.</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>5. תתאפשר הקמת מתקני אגירת חשמל בכלל שטחי התכנית. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ייבחן נושא מיקום מתקני האגירה, גודלם והתאמתם להוראות רשות החשמל ובכלל זה הבדיקות והסקרים כפי שיוטלו על ידי הגורם המוסמך לנושא זה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. יש להתייחס להוראות המפורטות בנספח לנושא שתילת עצים.</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק בהתאם למוגש) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית יוגש סקר אגרונומי מפורט אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p>	





	<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. סיקור מפורט לעצים בתחום הבקשה.          ב. מפרט הגנה, כריתה, שימור והעתקת עצים בוגרים הכולל התייחסות גם לעצים הגובלים בתוכנית מחוץ לגבולה, כולל התייחסות להגנת העצים הגובלים בתכנית בהתאם לרדיוסי המגן.          ג. דרישות נוספות בהתאם להנחיית הגורם הסביבתי המוסמך.          6. ייעשה מאמץ להימנע מכריתה או העתקת עצים, המסומנים כך בתשריט, שלא לצורך.</p>
	<p><b>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. אוורור מרתפים - מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חנוניים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p>
	<p><b>6.15 תוכנית הסדרת שטח</b></p> <p>שטחי התארגנות:          1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.          2. ניתן יהיה לאפשר שימוש זמני לצרכי התארגנות לצורך פיתוח שטחים ותשתיות ציבוריים, כמפורט לעיל, במרחק קטן מ 80 מ' באישור מהנדס/ת העיר.          3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.          4. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.          5. למרות האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור מהנדס העיר: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות, לרבות הקמת ההפרדה המפלסית ומבני דרך.</p>
	<p><b>6.16 תשתיות</b></p> <p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.          2. יותר מעבר תשתיות בין תאי שטח בתחום התכנית, ובכלל זה של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. במקרה זה, יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.          3. תותר העברת קווי תשתיות עם עדיפות לקווים תת קרקעיים ומתקנים נלווים לתשתית בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט ייעודים משולבים הכוללים מגורים. בתחומי מגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות תת קרקעיות רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין, ובתאום מהנדס העיר.          4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו והרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.          5. יותר מעבר צנרת עבור מערכת פניאומטית לסילוק אשפה מתחת לפני הקרקע בשטחים</p>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>המיועדים לדרך, שצ"פ, שב"צ, כיכר עירונית.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בתוואי השטח המסומן בתשריט לזיקת הנאה לכלי רכב תתאפשר זכות מעבר החדית בתת הקרקע ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 2. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לכיכר עירונית או לשצ"פ יירשם כזיקת הנאה למעבר להולכי רגל, יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפתח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. בתאי השטח בהם הגבלת גובה הבנייה נמוכה יותר מ- 170+ מטר מעל פני הים תותר הקמת מתקני עזר לבניה עד לגובה זה בלבד. 3. תנאי למתן להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, אשר יידרשו בחציית מגבלת הגובה ע"פ תמא/ 2 /4 על תיקוניה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 5. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים הכלולים בתחום תכנית זו אשר אינם תואמים את הוראות תכנית זו - הינם מבנים המיועדים להריסה. 2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר. 3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה". 4. מקום בו רק חלק ממבנה/גדר סומן להריסה, ההחלטה אם להרוס את המבנה כולו או חלקו תתקבל בשים לב למכלול הנסיבות הרלוונטיות. בכל מקרה יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/ הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה או כל סיבה רלוונטית אחרת. 5. במבנים קיימים ומאושרים לשימוש כדון ערב אישורה של תכנית זו, והמסומנים להריסה בתכנית זו, יותר המשך השימוש על-פי דין עד להוצאת היתר בניה באותו תא שטח.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>	<p><b>6.20</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות</p>	<p><b>6.21</b></p>

<b>6.21</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>



<b>6.22</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. מספר יחידות הדיור בכל מגדל לא יעלה על 140. חריגה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

