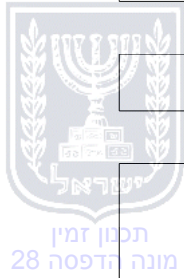


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2002 / ב

התחדשות שכונת הס



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לוד
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
16/09/2020
לאשר את התכנית
19/11/2020
י"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

שכונת הס נמצאת במרכז העיר לוד, בין רחוב שלמה המלך ממזרח, רחוב אבו חצירא מדרום, מסילות רכבת ישראל ממערב ורחוב אליהו גולומב מצפון. המתחם היינו אזור תעשייה ותעסוקה משני בעיר המכיל את מפעל עלית, מתחם טלרד, מתחם שה"ל הנטוש, מוסכים, משרדים, מבני לוגיסטיקה עירוניים, תחנת דלק ומגורים בלתי מוסדרים.

התכנית (180 דונם) מקודמת על ידי עיריית לוד באמצעות החברה הכלכלית לוד וכוללת קרקעות פרטיות ושטחים ציבוריים ומציעה יצירת מתחם עירוני מעורב שימושים ע"י פינוי המבנים הקיימים והצעת ייעודי הקרקע הבאים - מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים הכוללים הקמת פארק עירוני חדש לאורך מסילות הרכבת וחיבור לפארק המשולש העתידי. בנוסף, התכנית מכילה חלק מרצועת מסילת הברזל ומציעה פתרון למזעור המטרד האקוסטי.

בתחום התכנית מוצעים כ 2,400 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ 43 יח"ד/ד' נטו, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ 52,000 מ"ר ושטח רצפות מבונה לצרכי ציבור בהיקף של כ 6,500 מ"ר.

עקרונות הבינוי במגרשי המגורים הם בינוי מלווה רחוב - 2 קומות מסד בקו בניין אפס כאשר קומת הקרקע מתאפיינת בחזיתות מסחריות וציבוריות פעילות הפונות לרחובות הסובבים וקומת מסד שנייה המשלבת שטח רצפות מבונה ותעסוקה. מעל קומות המסד מוצעים בנייני המגורים בגבהים שונים מבינוי נמוך של 7 קומות ועד בניינים רבי קומות בני 23 קומות.

בנוסף, התכנית משלימה את מערכת הדרכים העירונית ומוסיפה ציר דרום צפון - המשך רחוב חטיבת יפתח מאבו חצירא עד לרחוב גולומב



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות שכונת הס
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 2002/ ב
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

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 לוד
 קואורדינאטה X 189866
 קואורדינאטה Y 651305

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הס במרכז העיר לוד.
 גבול דרומי - רחוב אבו חצירא
 גבול מערבי - מסילות הרכבת
 גבול מזרחי - שד' שלמה המלך
 גבול צפוני - רחוב אליהו גולומב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3960	מוסדר	חלק	1-2, 30, 41-43	3-4, 23-25
3962	מוסדר	חלק	128	13, 55
4024	מוסדר	חלק	254, 256-260, 263, 492, 494, 653-654	304, 387
5902	מוסדר	חלק	4-6, 8-16	2-3, 7
5903	מוסדר	חלק	1	
5904	מוסדר	חלק	1	
5905	מוסדר	חלק	1	6, 9
5906	מוסדר	חלק	1-7	
5907	מוסדר	חלק	3-10	2
5915	מוסדר	חלק	3-15	

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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	"ניתנה הקלה ע"י הותמ"ל ביושבה כוועדה למר"ב בתאריך 27.2.201	שינוי	תמא/ 4 / 2
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/18/א ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 18 / א
11/12/2012		6512	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/22 ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 22
29/07/2018	10110	7894	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/33 ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	נספח סביבתי 2 מתוך 3	19: 07 01/06/2020	טל רובין	01/06/2020	121		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח סביבתי 3 מותך 3	19: 14 01/06/2020	טל רובין	01/06/2020	284		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח סביבתי סביבתי 1 מתוך 3	18: 49 01/06/2020	טל רובין	01/06/2020	141		מנחה	דו"ח סביבה
לא	בדיקת היבטים תחבורתיים	21: 18 09/03/2020	שי מורן	09/03/2020			מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תחשיב כלכלי למימוש זכויות	12: 06 08/10/2020	דניאלה פז ארז	01/10/2020	29		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח חשמל	11: 06 10/03/2020	אלון אזולאי	28/04/2019	2		רקע	חשמל
לא	טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים	14: 42 11/11/2020	דניאלה פז ארז	01/10/2020	39		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 02 10/03/2020	אלעזר במברגר	02/02/2020	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח פרוגרמה	15: 06 12/02/2020	דניאלה פז ארז	04/02/2020			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	12: 27 07/04/2020	גדעון הרטמן	01/03/2020	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב - מילולי	18: 42 14/10/2020	יונתן קופלוביץ	27/05/2020	14		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 3 - העמדה	22: 35 01/03/2020	ארז אלה	23/01/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 2 מתוך 3 - תכנית ק. קרקע	15: 19 23/01/2020	ארז אלה	23/01/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון 3 מתוך 3 - חזיתות וחתכים	15: 20 23/01/2020	ארז אלה	23/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חפירה ומילוי	21: 37 09/03/2020	שי מורן	08/03/2020		1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 03 10/03/2020	אלעזר במברגר	02/02/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עיצוב עירוני - גיליון 1 מתוך 2 - תכניות	11: 51 09/02/2020	יעל מוריה	26/01/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עיצוב עירוני - גיליון 2 מתוך 2 - חתכים	11: 54 09/02/2020	יעל מוריה	26/01/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח קווי בניין - מחייב למעט אחוזי החזיתות הפעילות והתפעוליות, ומיקום החזיתות המסחריות	16: 32 23/01/2020	ארז אלה	23/01/2020	12	1: 500	מחייב חלקית	קווי בנין
לא	סקר עצים - תכנית	22: 39 01/03/2020	גדעון הרטמן	01/03/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה ומאזן חניה	11: 58 09/02/2020	שי מורן	30/01/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	21: 48 09/03/2020	שי מורן	08/03/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - תשריט	18: 39 14/10/2020	יונתן קופלוביץ	04/02/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	16: 12 01/10/2020	ברני גטניו	01/10/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז אלה	ג1908 ג7	הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.c o.il
יועץ חשמל	מהנדס	אלון אזולאי	52634	איי טי אס הנדסה וייעוץ בע"מ	ראש העין	עמל	11	077-3003663		
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858		office@hydr omodul.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ ניהול 2002 בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		info@datama p.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	גדעון הרטמן		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			Gideon.hartman@gmail.com
יועצת חברתית	יועץ	ניצה כרמלי		החברה הכלכלית ללוד בע"מ	לוד	החשמונאים	25	076-5300500		nitza@calcalitlod.co.il
אדריכלית נוף	יועץ	יעל מוריה	31959	מוריה-סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006	03-5664005	office@moriasekely.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		077-4020510		office@mr-eng.co.il
יועץ אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	יוסי נורי		אפשטיין אקוסטיקה	אלון שבות	(2)				Yossi@epac.co.il
יועץ כלכלי	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgroup.co.il
ניהול תכנון	מתכנן	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה בע"מ	הרצליה	המנופים	3	09-9700800		office@pazgroup.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. הנדסת מים בעמ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265		netanel@yonnyk.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	טל רובין		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9739911		adama@adam-ma.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 13312, רמת החייל.

(2) כתובת: כתובת המשרד: אזור תעשייה אלון שבות 9043300 תיבת דואר: 11617 ירושלים (מיקוד) 9111601.

(3) כתובת: אגוז 6, פארק תעשיות חבל, ת.ד. 901 שוהם 6085001.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בנין נמוך	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
בנין רב קומות	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, ושהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.
חזית פעילה	חזית אשר אליה מופנים שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ומבואות לשימושים השונים.
חלקה תלת מימדית	יחידה נפחית שגבולותיה רשומים באופן תלתממדי, המצויה בעומק שמתחת למקרקעין רשומים או בחלל הרום שמעליהם.
יח"ד קטנה	דירה ששטח הבנייה הכולל שלה הוא מ-55 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר
מסד	קומת הקרקע והקומה הראשונה הבנויות בבנייה רציפה על קו בנין 0 ומעליהן מוצבים מבני המגורים והתעסוקה.
פארק לינארי	הפארק לאורך מסילת הרכבת בתאי השטח 412, 408, 407.

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**

חידוש שכונת הס בלוד ופתיחת מעבר הולכי הרגל לפארק המשולש בגשר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מגרשים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית, דרכים ושבילים.
- שינוי במערך ייעודי הקרקע.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת הוראות לשלביות.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- יצירת מסגרת תכנונית לגשר להולכי רגל ורוכבי אופניים לפארק המשולש.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת גובה מרבי לבניוי.
- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת הוראות בניוי.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	305 ,304 ,302
שטח ציבורי פתוח	420 ,419 ,414 - 407
ככר עירונית	500
דרך מאושרת	617 - 615 ,613 ,612 ,610 - 606
דרך מוצעת	728 ,721 - 712
דרך ו/או טיפול נופי	805 ,804
מסילה ו/או טיפול נופי	425 ,424
מגורים מסחר ותעסוקה	116 - 109 ,107
מסחר ותעסוקה	106
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	306

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	805 ,804
גבול מתחם	דרך מאושרת	615 ,613 ,612 ,610 - 606
גבול מתחם	דרך מוצעת	721 - 712
גבול מתחם	ככר עירונית	500
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	305 ,304 ,302
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	116 - 109 ,107
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	106
גבול מתחם	מסילה ו/או טיפול נופי	425 ,424
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	420 ,419 ,412 - 407
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	306
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	712
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותעסוקה	106
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	609
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	500
הנחיות מיוחדות ב	מסילה ו/או טיפול נופי	425 ,424
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	412 ,408 ,407
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	302
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	805 ,804
מבנה להריסה	דרך מאושרת	612 ,609 ,606
מבנה להריסה	דרך מוצעת	721 - 712
מבנה להריסה	ככר עירונית	500
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	305 ,304
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	116 - 109
מבנה להריסה	מסילה ו/או טיפול נופי	425
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	412 - 407

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
עיצוב מיוחד	דרך ו/או טיפול נופי	805,804
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	607,606
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	717,714 - 712
עיצוב מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	115,113 - 111
ציר אופניים	דרך מאושרת	616,615,612,610 - 608
ציר אופניים	דרך מוצעת	721,720,714 - 712
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	408
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	617
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	805,804
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	615,613,612,610 - 606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	721 - 712
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	305,304,302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	116 - 109,107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	106
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה ו/או טיפול נופי	425,424
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	420,419,412 - 407
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	306

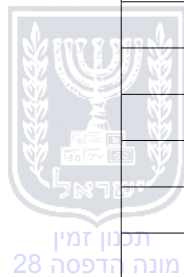
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	448	אזור מגורים מיוחד
70.48	128,004	אזור תעשייה עתירת ידע
0.05	90	דרך ו/או טיפול נופי
14.10	25,607	דרך מאושרת
2.72	4,930	דרך מוצעת
1.07	1,941	חניון
2.31	4,199	מבנה ציבור
0.44	797	מדרכה ברשות הציבור
0.06	104	מסחר
0.04	80	מסילת ברזל מוצעת
1.41	2,563	שטח פרטי פתוח
1.68	3,050	שטח ציבורי פתוח
5.40	9,799	תעשייה
100	181,612	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.16	3,922.73	דרך ו/או טיפול נופי
15.14	27,497.04	דרך מאושרת
24.09	43,759.62	דרך מוצעת

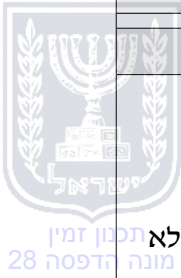
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.02	3,662.41	ככר עירונית
7.85	14,247.86	מבנים ומוסדות ציבור
29.69	53,912.32	מגורים מסחר ותעסוקה
1.22	2,208.17	מסחר ותעסוקה
0.42	765.91	מסילה ו/או טיפול נופי
16.26	29,537.16	שטח ציבורי פתוח
1.16	2,100.08	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	181,613.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012</p> <p>3. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>4. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות ללא אחסנת חומ"ס העשויה להוות מטריד לשימושי מגורים.</p> <p>5. צרכי ציבור בשטח מבונה לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב</p> <p>6. בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>7. בחלק מקומת המסד יותרו חנייה עילית, חנייה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים, במרכז המגרש וכחלק מהבינוי. כמפורט בהוראות לנושא חניה, הוראות הבינוי ונספח קווי הבניין.</p> <p>8. מתחת לכניסה הקובעת יותרו - חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>9. בקומת הקרקע ובקומת המסד יותרו שימושים למבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטריד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול.</p> <p>10. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גג קומת המסד וגג החניון יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>2. תחוייב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ 2 בכל מגרש אשר גובהן יחד לא יעלה על 10 מ', גובה המסד יהיה 10 מ' ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד.</p> <p>3. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.</p> <p>4. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>5. מיקום החזיתות יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין.</p> <p>6. על מחסנים בבנייני מגורים מעל מפלס המרתף, יחולו ההוראות להלן:</p> <p>א. מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. המחסנים יתוכננו בצמוד לגרעין הבניין.</p> <p>ד. לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שרות לדירה והגישה אליו תהייה דרך השטח המשותף בגרעין.</p> <p>7. ככל שהשימוש לצרכי ציבור יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש ע"פ משרד החינוך, החצר תהיה על גג המסד.</p> <p>8. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 6 מ' ובה יתאפשרו מבואות למגורים ולתעסוקה, מסחר, תעסוקה שאינה מהווה מטריד סביבתי, צרכי ציבור, שטחים משותפים למבני המגורים, חנייה ותפעול. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.</p> <p>9. כל הכניסות לכלל השימושים יהיו מחזית הרחוב ויהיו מופרדות מהכניסות למגורים. ניתן</p>



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה .</p> <p>10. מעל קומת הקרקע תוקם קומת מסד שנייה, בקומה זו יותרו שטחים לתעסוקה ולצרכי ציבור.</p> <p>11. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>12. קומות המסד יהיו בבנייה רציפה לאורך החזיתות ע"ג קו הבניין ובגובה גג אחיד, רציף והמשכי.</p> <p>13. יותר שטח משותף לרווחת הדיירים.</p> <p>14. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתרון, יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>15. במגרשים ששטחם עולה על 7 דונם, ניתן לייצר פיצול לשני מגרשים ששטחם לא יפחת מ-3 דונם, וזאת בתנאי שהפיצול תואם לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם שאושרה ע"י הועדה המקומית ושכל אחד מהמגרשים המפוצלים עומד בכל התקנים ודרישות הנגישות, כניסות ויציאות ממגרשים וכיוצא בזה. חלוקת הזכויות ויחידות הדיור בין שני המגרשים לא תאפשר שינוי במעטפת קווי הבניין הנפחית כפי שנקבעה בנספח קווי הבניין המחייב לתכנית זו. מסמך העיצוב האדריכלי יציג את קיום עקרונות התכנון הבאים :</p> <p>א. בנייה רציפה לאורך החזית</p> <p>ב. שטחי תפעול משותפים בפנים הבלוק.</p> <p>ג. יישום הקצאת שטחי רצפות מבונים לצרכי ציבור כפי שנקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי שחזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ובהתאם למפורט בנספח קווי הבניין.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 114, 115, 116 לא יתאפשרו שימושי מסחר בחזית המזרחית, לאורך רחוב שלמה המלך.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. בשטחי התעסוקה יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ללא שימוש בחומרים מסוכנים, מרפאות, מכללות, חדרי כושר, סניפי בנק, שירותים לרווחת הציבור, משרדי ממשל מעונות יום, בעלי מקצועות חופשיים, קליניקות וכיוצ"ב.</p> <p>2. בשטחי המסחר יותרו מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים.</p> <p>3. מתחת לכניסה הקובעת יותרו - חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>4. בתחום המסומן בזיקת הנאה יותרו שימושי דרכים ופיתוח.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תחוייב לפחות קומת מסד אחת ולא יותר מ 2 אשר גובהם לא יעלה על 10 מ'. גובה המסד יהיה</p>

	4.2
<p style="text-align: center;">מסחר ותעסוקה</p> <p>10 מ' ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה ההיקפית ועד גובה גג המסד. 2. ניתן למקם במגרש מספר בניינים, המרחק ביניהם יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין. 3. תכנית הבינוי מעל קומות המסד לא תעלה על 85% משטח גג קומת המסד. 4. שטחי המסחר והתעסוקה יועמדו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים. המסחר בקומת הקרקע יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור מכיוון הרחוב. 5. מפלס הכניסה לקומת המסד יהיה במפלס מדרכת הרחוב. 6. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. 7. החזיתות יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין.</p>	
<p style="text-align: center;">זיקת הנאה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום המסומן בזיקת הנאה תותר חנייה תת קרקעית בלבד.</p>	ב
<p style="text-align: center;">4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.3
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית. 2. מתקנים הנדסיים. 3. יתאפשר מסחר כשימוש נלווה בהיקף של עד 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. 4. חניה ציבורית תת קרקעית ועל קרקעית. 5. בתאי השטח 304 - 306 השימוש העיקרי יהיה לצרכי חינוך וקהילה.</p>	4.3.1
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	4.3.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי תוקצה רחבה ציבורית. במידת האפשר תופנה חזית בנויה לכיוון הרחוב, ללא גדר היקפית. 3. לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית. 4. תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 5. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש. 6. מימוש זכויות הבניה למסחר יהיה ביחס למימוש מבני הציבור בפועל.</p>	א
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. בתאי שטח 302, 303, 304, 305 ניתן יהיה לייעד חניות ציבוריות לבאי הפארק.</p>	ב
<p style="text-align: center;">4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	4.4
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	4.4.1
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי</p>	





<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ומשרדי רשות מקומית. 2. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 3. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">א</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתי ספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי תוקצה רחבה ציבורית. במידת האפשר תופנה חזית בנויה לכיוון הרחוב, וככל הניתן ללא גדר היקפית. 3. לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית. 4. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש. 5. תכנון המבנה הציבורי יעשה ככל הניתן בשילוב האלמנטים המבונים עם הפארק הציבורי.</p>	
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. מסעדה, בית קפה וקיוסק. 2. חניה ציבורית תת קרקעית. 3. מתקני משחק וספורט ואמצעי הצללה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">א</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הכיכר תפותח כמתחם הולכי רגל רציף הפתוח לציבור בכל עת. 2. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית. 3. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב. 4. עומק ערוגות גנניות בכיכר לא יפחת מ-1.5 מ' נטו. 5. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. 6. למסחר הסמוך לכיכר העירונית, יותר שימוש להצבת כיסאות ושולחנות ניידים בלבד, כולל סגירות חורף. 7. בשטחי הכיכר העירונית תתאפשר תוספת שטחים ושימושים לטובת אירועי תרבות וספורט למבנים זמניים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי בתום תקופת השימוש, בנוסף תתאפשרהקמת סככות קירוים ומצללות בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הכיכר.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית הכוללים פיתוח תשתית ירוקה ותשתית קשיחה, שימושים אקסטנסיביים ואינטנסיביים כגון: ריהוט גן, מתקני ומגרשי ספורט, מתקני וגני שעשועים וכד'. 2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 3. שימושים נלווים: קיוסק, מסעדה, בית קפה, מתקני נופש ובידור. 4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. 5. מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר. 6. חנייה עילית לצרכי השצ"פ בלבד. 7. מבני ציבור זמניים.</p>	<p>4.6</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. למסחר הסמוך לשצ"פ יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין. 2. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לשטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 3. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית בשטחים הפתוחים יתוכננו באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסומות לסוגיהן. 4. ככל שימוקמו מתקני תשתיות הנדסיים ו/או מעבר תשתיות בשצ"פ יהיו אלה טמונים בקרקע. 5. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות. 6. בתחום שממזרח לקיר האקוסטי של המסילה המזרחית לא תותר הקמת גדרות אלא באישור מהנדס/ת העיר. 7. הפארק הלינארי שבתאי שטח 407, 408 ו-412 יישמש למתקני השהייה וניקוז נגר עילי עבור שטחי הבינוי שממזרח לו. לעת תכנון הפארק הלינארי יש לבצע בחינה של מתקני הניקוז והשהייה על הקיר האקוסטי שממערב לפארק. 8. במרחק של 12 מ' מהקיר האקוסטי שממערב לשטח השצ"פ לא תתאפשר הקמת מבני קבע. 9. תתאפשר הצבת מבני ציבור זמניים הדרושים לטובת תקופת מימוש התכנית עד לפינוי השטחים למבני ציבור המוצעים. 10. בשטחים הפתוחים תתאפשר תוספת שטחים ושימושים לטובת אירועי תרבות וספורט למבנים זמניים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי בתום תקופת השימוש, בנוסף תתאפשר הקמת סככות קירוים ומצללות בהיקף שלא יעלה על 50% משטח השצ"פ.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל, וכן קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>א</p>

4.7	דרך מאושרת
	1. סלילת שבילי האופניים המסומנים בתשריט תהיה חלק מביצוע זכות הדרך.
ב	תשתיות
	1. תתאפשר הקמת כל תשתית לרבות: גשרים, מעברים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, תיעול וניקוז, קירות תמך, גדרות, תאורה.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל, וכן קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סלילת שבילי האופניים המסומנים בתשריט תהיה חלק מביצוע זכות הדרך.
ב	תשתיות
	תתאפשר הקמת כל תשתית לרבות: גשרים, מעברים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, תיעול וניקוז, קירות תמך, גדרות, תאורה.
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל, וכן השימושים הבאים: 1. כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצרכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם. 3. השימושים המותרים בייעוד שטח ציבורי פתוח בסעיף 4.7.1.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סלילת שבילי האופניים המסומנים בתשריט תהיה חלק מביצוע זכות הדרך. 2. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.
4.10	מסילה ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בייעוד מסילה מאושרת, וכן השימושים הבאים: 1. כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצרכי הקמה, תפעול,



4.10	מסילה ו/או טיפול נופי
	<p>תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.</p> <p>3. בשטח זה יותרו הסדרת שיפועים, ניקוז, גינון, נטיעות, זריעת צמחיה מקומית, פיתוח שטח.</p> <p>4. ניתן יהיה לבצע עבודות עפר ובטון הנחוצות לצורך מיתון שופועי הסוללות של מסילת הברזל, ביצוע סוללות לטובת מעברים חקלאיים ו/או הפרדות מפלסיות, ביצוע דרכים חקלאיות, וכן העבודות הנדרשות על מנת לאפשר עיבוד חקלאי, או לצורך ביצוע מעברי מים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.</p> <p>6. במרחק של 12 מ' מהקיר האקוסטי הסמוך לשטח השצ"פ לא תתאפשר הקמת מבנים לשהיית קבע.</p> <p>7. הפארק הלינארי יישמש למתקני השהייה וניקוז נגר עילי עבור שטחי הבינוי שממזרח לו. לעת תכנון הפארק הלינארי יש לבצע בחינה של מתקני הניקוז והשהייה על הקיר האקוסטי שממערב לפארק.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>1. כלל ההוראות והתנאים לבינוי והפעלת המסילה יהיו בהתאמה להוראות ולנספחים בתוכנית תמ"ל/ 2002 / א החלים על ייעוד הקרקע מסילה מאושרת.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
						550	1670		106	מסחר ותעסוקה
						2950	9070		106	מסחר ותעסוקה
18	75		18655	4415		3500	10740	2205	106	מסחר ותעסוקה <סך הכל>
		258				15150	23478		107	מגורים מסחר ותעסוקה
						690	2080		107	מגורים מסחר ותעסוקה
						685	2080		107	מגורים מסחר ותעסוקה
						490	1100		107	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
25	89	258	56553	10800		17015	28738	5394	107	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>
		236				11380	23128		109	מגורים מסחר ותעסוקה
						1075	1860		109	מגורים מסחר ותעסוקה
						1175	2040		109	מגורים מסחר ותעסוקה
						400	1000		109	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
25	88	236	52636	10578		14030	28028	5287	109	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>
		364				18580	35672		110	מגורים מסחר ותעסוקה
						1480	2145		110	מגורים מסחר ותעסוקה
						2385	3445		110	מגורים מסחר ותעסוקה
						230	570		110	מגורים מסחר ותעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
25	87	364	80397	15890		22675	41832	7942	110	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>
		362				17145	33304		111	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנית מס': תמל/ 2002/ ב - שם התכנית: התחדשות שכונת הו

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						1960	2150		111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						1965	2150		111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						515	1285		111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
25	87	362	75840	15366		21585	38889	7674	111	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		360				20560	35280		112	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						1580	2690		112	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						1645	2790		112	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						315	785		112	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
25	84	360	80480	14835		24100	41545	7416	112	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		184				8600	18032		113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						610	1245		113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						850	1725		113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						285	715		113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
25	85	184	40577	8515		10345	21717	3839	113	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		160				9370	15680		114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						308	970		114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						822	2580		114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
25	84	160	36570	6840		8664	19230	3420	114	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		284				14920	27832		115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						941	1600		115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
						2409	4480		115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						415	1035		115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
25	86	284	68532	14900		18685	34947	7450	115	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
		228				11735	22344		116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						640	1600		116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						1455	3980		116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
25	87	228	52674	10920		13830	27924	5460	116	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
6	24		5740	1850		1110	2780	925	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6	24		44390	14320		8590	21480	7157	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6	24		38190	12320		7390	18480	6161	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
6	24		13000	4200		2500	6300	2100	306		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1	4						(1) 500	14001	407		שטח ציבורי פתוח
1	4						(1) 500	7352	408		שטח ציבורי פתוח
1	4						(1) 500	4137	412		שטח ציבורי פתוח
1	4		7420	7320			(2) 100	3662	500	מסחר	ככר עירונית

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות הבניה וגובה הבינוי הינם מירביים וייבחנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ב. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

- ג. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.
- ד. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח קווי הבניין של תכנית זו.
- ה. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד
- ו. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- ז. שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.
- ח. בשטחים הפתוחים ובשטחי הכיכר העירונית תתאפשר תוספת שטחים ושימושים לטובת אירועי תרבות וספורט ולהקמת סככות קירויים ומצללות בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הכיכר או השצ"פ בכפוף לתנאים המפורטים בסעי' 4.
- ט. בתאי השטח בייעודים מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובתנאי ששטחי המסחר יוצמדו והיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
- י. סך גובה הבניין לא יחרוג מגובה הבנייה המאושר ע"י רת"א
- יא. גלריה טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- יב. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.
- יג. בתא השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לתנאים המצויינים במסמך עיצוב אדריכלי.
- יד. במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי תתאפשר המרה של שטחי השירות לשטחים עיקריים ולהיפך בכל תא שטח בהיקף שלא יעלה על 20%
- טו. תתאפשר המרה של שטחי מסחר לשטחי תעסוקה בכל שטחי התכנית.
- טז. יתאפשר ניווד זכויות בין תאי שטח בתוך מתחם או"ח בהתאם לתנאים הבאים:
- א. השטחים לשימוש מגורים ינוודו כנגד היקף שטחים דומה בין תאי השטח
- ב. מימוש הזכויות המנוידות למגורים יותנה במימוש הזכויות לתעסוקה ולהיפך באמצעות התניית היתר בהיתר.
- יז. תתאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה בהיקף מקסימלי של המבנה הגדול ביותר בכל מבנן, אין בסעי' זה לאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים.
- יח. ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.
- יט. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר בכל מבנה מגורים בייעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.
- כ. בכל היעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של עד 65 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (2) ניתן יהיה לאגם את שטחי הבינוי בפארק הלינארי בהתייחס לכלל זכויות הבנייה בכל תאי השטח בפארק ובתנאי שהבינוי לא יעלה על 2000 מ"ר ו/או 20% משטח הפארק..
- (2) לקיוסקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר למתחם איחוד וחלוקה או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - 1.1 בינוי:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש: מרחק בין בניינים.
 - ב. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.
 - ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטחי ציבור
 - ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
 - ו. מיקום אזורי שירות ותשתיות.
 - ז. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.
 - ח. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.
 - ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - י. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, כניסות לחניה, גדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - יא. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - י"ב בשטחים המיועדים למבני ציבור יש להציג את מימוש מלוא זכויות הבנייה בתא השטח, וכן אפשרויות לשימוש בחצר במבני בית הספר מעבר לשעות הפעילות.
 - י"ג. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - י"ד. היקף ומיקומים עקרוני לסגירות חורף והצבת שולחנות וכסאות ניידים.
- 1.2 תשתיות:
 - א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
 - ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'.
 - ג. מערך תחבורה ציבורית.
 - ד. נטיעות ופיתוח נופי.
 - ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.
 - ו. ממשק עם שטחי מגורים.
 - ז. תכנון המרחב הציבורי יציג את הממשקים בין מתחמי איחוד וחלוקה.
 - ח. במתחמים הרלוונטיים יוצג תכנון המעבר העילי לפארק המשולש.
- 1.3 בניה ירוקה:
 - א. יעול אנרגטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>ב. תכנית צל למרחב הציבורי. ג. טיפול במי נגר. ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי. ה. אזורר חניונים. ו. אזורר מסעדות ומנדפים. ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים. ח. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה. ט. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגבי מבוקש ההיתר. י. המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות בדגש על עבודות בסביבת מבנים המיועדים לשימור ובהתאם לתקן התקף לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>1.4 תאום ביצוע ופיתוח :</p> <p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בניוי המבנים החדשים במתחם. ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות. ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים. ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה. ה. אתרי התארגנות לבניוי ופיתוח.</p> <p>2. תנאי לאישור הרשאה למבנה דרך יהיה אישור תכנית בניוי ופיתוח באישור מהנדס העיר. 3. תנאי לביצוע ההתחברות לרח' הרצל יהיה תיאום עם נת"ע. 4. תכנית הבינוי והפיתוח לגשר תתואם עם רכבת ישראל</p>

	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>1. לפארק הלינארי שלאורך מסילות הרכבת תוכן תכנית עיצוב אדריכלית ונופית אשר תכלול, בנוסף לנושאים המפורטים לעריכת תכנית בניוי ופיתוח, את הנושאים הבאים : א. קביעת אזור פארק אינטנסיבי ואקסטנסיבי, על פי העקרונות המופיעים בנספח הפיתוח הנופי של תכנית זו. ב. בניוי ופיתוח בכל שטחי הפארק ובכלל זה הדרכים, השירותים, מבני הציבור, המסחר והתשתיות בפארק. ג. בניוי ופיתוח הגשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל מסילות הרכבת.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים : א. חתכי בניוי, חזיתות, כניסות וגרעינים, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, גובה קומות ומפלסי הכניסות. ב. מספר בניינים במגרש והעמדתם ג. ממשק עם תאי שטח גובלים ומדרכות ד. פירוט תמהיל יח"ד. ה. תמהיל שימושים :</p> <p>1. תמהיל השימושים המוצע יכלול פרוט לשימושים בקומת הקרקע, קומת המסד ולבניינים השונים מעל המסד.</p>

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. השימושים וסיווג המסחר שייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי יכללו בבקשה להיתר הבנייה.
 - ו. חלוקת שטחי הקרקע שטחי פיתוח פרטיים משותפים.
 - ז. התייחסות להיקף שטחי השירות והשטחים העיקריים
 - ח. חניות בעל הקרקע ובתת הקרקע לרבות חניות תפעוליות ושטחים תפעוליים.
 - ט. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
 - י. הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי עבור מבני תשתית. מתקנים אלו יבוצעו בתת הקרקע.
 - יא. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שיידרש בעת מתן ההיתר.
 - יב. אופן הטיפול בקומות הגג לרבות פריסת מערכות בניין ע"ג גג הבניין, מסתורים וקולטי שמש. ואישור אגרונום לבתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג.
 - יג. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בסדרי הביצוע.
 - יד. תכנון מפורט לתחום המסומן לעיצוב מיוחד ו/או זיקת הנאה.
 - טו. הדמיות תלת מימדיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא העדר שימושים מטרדיים למגורים בתחום הבקשה ובמגרשים הסמוכים.
2. תנאי למתן היתר בניה:
 - ככל שידרשו קירות תמך זמניים נוכח שלביות מימוש, יש להציג בתכנית ובחזית ולקבוע את אופן הטיפול ולקבוע הנחיות להריסתם ושיקום הקרקע כתנאים בהיתר לעת מימוש מלא.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח מספר 106, 111, 113, 116, ככל שטרם הוקם הקיר האקוסטי, יהיה רישום הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין לעניין רעש מסילתי
 4. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 6. תנאי להקמת מבני תשתית הינו אישורם בתכנית בינוי ופיתוח תוך הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי. מתקנים אלה יבוצעו בתת הקרקע ככל הניתן.
 7. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות המנהל כמפורט בהוראות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי ובנספח חפירה ומילוי.
 8. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים יהיה אישור מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש לבניין, בהתאם למפורט בנספח האקוסטי.
 9. תנאי למתן היתר בניה למבני מגורים יהיה חו"ד מהנדס העיר לפתרון האקוסטי הנדרש.
 10. כלל ההוראות והתנאים לבינוי והפעלת המסילה, למתן היתר לעניין אקוסטיקה וכן הנחיות מיוחדות ב', יהיו בהתאמה להוראות ולנספחים בתוכנית תמ"ל/ 2002/ א.
 11. תאום לנושא שלביות ביצוע דרכים: תכנון מפורט של רשת הדרכים בתחום המתחם, לנושא זה יתאפשר תכנון זמני ככל שתובטח האפשרות במימוש תכנון רשת הדרכים בהתאם לנספח



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>התנועה לתכנית זו.</p> <p>12. חו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא מילוי ההוראות הסביבתיות.</p> <p>13. תותר הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית על פי תכניות תקפות טרם מימוש התכנית למטרות בטיחות, בטחון ונגישות.</p> <p>14. תנאי להקמה והפעלת מרכיבי החישמול - קבלת אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה הפקדת ערבות להריסת מבנים קיימים בהתאם לנדרש בתכנית הבינוי והפיתוח. לרשות הרישוי סמכות לפטור מתנאי זה, מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה במגרשים החשודים בזיהום יהיה טיפול בקרקע או לחילופין פטור מהמשך טיפול באישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>17. בסמכות מהנדס העיר לדרוש מערכת אשפה פניאומטית בתנאי להיתר.</p> <p>18. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהן כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו', גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה".</p>	



הוראות בינוי	6.4
<p>הוראות בינוי כלליות:</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה ככל הניתן במפלס הרחוב.</p> <p>2. רצפת קומת קרקע בשטחי המסחר והכניסה אליהם יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>3. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.</p> <p>4. 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>5. בגגות קומות המסד המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצומצמת ככל הניתן שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסת גג ושטחים מגוננים.</p> <p>6. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע, ככל הניתן.</p> <p>7. גג המסד, גג החניון וגגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>9. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.</p> <p>10. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת.</p> <p>11. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, חניון ציבורי, מחסן, חדרי מכוונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>12. תחוייב התקנת מסתורים למערכות הבניין בהתאם להנחיות המרחביות או הנחיות מהנדס העיר.</p>	



הוראות פיתוח	6.5
<p>הוראות כלליות:</p>	

6.5	הוראות פיתוח
	<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. השטחים הפנימיים הפרטיים בכל תא שטח יטופלו באופן משותף.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. נטיעות העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>ב. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות.</p> <p>ג. מרווח השתילה המקסימאלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>4. פיתוח המעבר העילי יכלול שתילת עצים בוגרים ומתקני תאורה, הצללה וריהוט רחוב בתחום המעבר העילי.</p>



6.6	איכות הסביבה
	<p>1. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. במגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון, תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע.</p> <p>2. במבני המגורים - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>3. במגרש למגורים מסחר ותעסוקה - יתוכנן מרכז מחזור.</p> <p>4. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפלט התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p> <p>5. לא יותר סילוק אוויר מאולץ לחצרות גני הילדים ולחצרות יח"ד.</p> <p>6. נדרש פתרון נידוף לבתי אוכל ומטבחים.</p>



6.7	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, לפי כל דין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור מבוניים במסגרת ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע וקומת המסד השנייה לשימושים הציבוריים בהתאם להנחיות מחלקת התכנון.</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף וכתנאי למתן היתר בנייה תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>4. בתא שטח 106 יערך רישום תלת מימדי בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין.</p>



6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. מתחם הס מאופיין בתמ"א/34/ב/4 כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי התהום, ולכן התכנית ממליצה לפטור מהצורך בהחדרת מי נגר למי התהום באופן אינטנסיבי במתחם הס, משיקולים של מניעת חדירת זיהום לעומק הקרקע ומי התהום, בהתאם לסעיף 24.1.2 בתמ"א 34\ב\4.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה במידת האפשר תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי</p>




ניהול מי נגר	6.8
<p>מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה/קליטה/ויסות מי הנגר.</p> <p>3. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>4. בקשה להיתר תפרט תנאים להפרדה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. 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, תבוצע בחינה של השפעת מתקני הניקוז השונים על הקיר האקוסטי שאופן שיימנע השפעה או העמסה על יסודות הקיר.</p> <p>ב. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים 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 במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>ג. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר השהייה/קליטה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>ד. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטחים הפתוחים יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ה. לאורך גבולה המערבי של התכנית במקביל למסילת הברזל תתוכנן תעלת ניקוז לנגר השכונתי, שתשמש גם להשהיית נגר.</p>	




אקוסטיקה	6.9
<p>1. בכל המגרשים המבונים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p> <p>ב. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנראטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.</p> <p>ג. נקיטת אמצעים בבינוי להפחתת מטרדי הרעש מהרכבת כגון אפיון חומרי גמר ו/או אלמנטים מבונים כגון מרפסות.</p> <p>2. פתחי האוורור מן החניונים התת קרקעיים לעבר המגורים והשטחים הפתוחים בשכונה.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המגורים יהיה אישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו למזעור מטרדי רעש ועמידה בתקינה.</p> <p>4. במגרשים ביעוד ציבורי תנאי למתן היתר יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתקבע את המיגון האקוסטי הנדרש למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום המגרש.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. ככל שיאושר שינוי או הקלה בהגבלות הבנייה המושתות ע"י נתב"ג הוא יחול על התכנית. 3. גובה הבניה המרבי הוא 145 מ' מעל פני הים, כפי שמצוין בטבלה 5. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), מחויבת באישור הועדה למר"מ. 4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 5. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה לגובה העולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 6. נדרש לסמן מבנים בגובה 91.4 מ" מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>	

<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי. 2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	
<p>6.12 חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי. תקן החניה בפועל ייקבע בעת מימוש התכנית על ידי הועדה המקומית. 2. תתאפשר חנייה עילית מבונה בקירוי מלא במרכז קומות המסד בלבד ובתנאי ש: א. חזית החנייה לרחוב תהיה מצומצמת ככל הניתן ב. אין יח"ד באותה קומה 3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. החניה התפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים במגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה יהיו בקומת הקרקע בתוך הבינוי, לא תותר חניה תפעולית במסגרת זכות הדרך. 4. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלת הזכויות.</p>	
<p>6.13 בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	
<p>6.14 חשמל</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תחנות השנאה: א. בתחום המגרשים שבייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה חדרי השנאים ישולבו בתחום הבינוי במגרש. ב. בתחום המגרשים הציבוריים חדרי השנאים יתאפשרו בתת הקרקע. ג. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב עם מרכיבי הנוף של השטחים הפתוחים. 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. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p>	



	<p>6.14 חשמל</p> <p>1 מ' ארון רשת 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>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.15 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3 רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 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. לעת הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית יוגש סקר אגרונומי מפורט אשר יכלול פרוט לנושא: א. סיקור מפורט לעצים בתחום הבקשה. ב. מפרט הגנה ו/או העתקה לעצים. ג. פרוט בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. ד. חוו"ד פקיד היערות לסקר. ה. העתקת עצים בוגרים תעשה ככל הניתן בתחום התכנית. ו. על כל כריתת עץ תחויב שתילה של עץ אחד חדש לכל הפחות.</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.17 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. השימושים המסחריים יאושרו על ידי הוועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד') בתנאים להיתר תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה. 2. לבקשה להיתר למבנים המיועדים לשהייה של משתמשים יצורף נספח אקוסטי מפורט בהתאם למפורט בנספח האקוסטי לתכנית אשר יכלול: א. פרטי השיכוך האקוסטי וחישובי הרעש שהובילו לקביעת האמצעים לשיכוך אקוסטי, תוך פירוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים, וכן פירוט השימושים המוצעים במגרשי מבני הציבור ורגישותם לרעש. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של הגורם הסביבתי המוסמך. ב. הוועדה המקומית, בהתייעצות עם הגורם הסביבתי המוסמך רשאית לפטור מחובת הכנת נספח אקוסטי מפורט ככל ששוכנעה כי אין צורך באמצעים לשיכוך אקוסטי בבקשה. 3. אוורור מרתפים - מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, 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. 4. תנאי להיתר בתאי השטח בהם נמצא חשד לזיהום קרקע יהיה טיפול בקרקע ו/או איטום כנגד</p>	<p>6.17</p>

	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.17</p>
	<p>גזי קרקע, או לחלופין פטור מהמשך טיפול באישור המשרד להגנת הסביבה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תוכנית הסדרת שטח</p> <p>שטחי התארגנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך 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, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות, לרבות מבני דרך. 	<p>6.18</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים. 	<p>6.19</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור, מסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. 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. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. 3. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בין המגרשים ובתנאי ש: 	<p>6.20</p>

	<p>תשתיות</p> <p>6.20</p> <p>א. הדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש. ב. קווים אלו יהיו תת קרקעיים. ג. הועדה המקומית אישרה את תוואי ההעברה. 4. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט ייעודים משולבים הכוללים מגורים. בתחומי מגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות תת קרקעיות רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>6.21</p> <p>1. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין לזיקת הנאה תתאפשר זכות מעבר לכלל הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 2. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבנייה. 3. התוואי המסומן בזיקת הנאה לציבור הינו תוואי עקרוני ותצורתו מהווה ברירת מחדל כמפורט בנספח קווי הבניין, ניתן יהיה לשנות את תצורתו במסגרת אישור תכנית עיצוב בינוי ופיתוח ובתנאי שישמרו התנאים הבאים: א. שטח הרחבה המפורט לעיל יחובר בקו ישר לפינות המגרש הסמוכות לו. ב. סך השטח בזיקת הנאה לא יפחת מהקבוע בנספח קווי הבניין. 4. לעירייה תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים לאורך הרחובות שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור. 5. בשטחים בזיקת הנאה לציבור יתאפשר מעבר חופשי לאורך כל שעות היום למעט במקרים בהם תיחום ובקרה נדרשים מבחינה בטיחותית ו/או שמירה על ערכי הנוף. 6. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ככל שיאוחדו מרתפי חנייה ו/או דרכי גישה לחנייה תירשם זיקת הנאה לזכות הנוגעים בדבר. 7. לא ניתן לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה ולכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי. 8. מפלס זיקת הנאה יהיה כמפלס המדרכה המשיקה. 9. תחום זיקת הנאה יפותח כחלק משלים למדרכה הסמוכה. 10. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יאפשר מעבר ציבורי בכל עת ועבורו תירשם זיקת הנאה לציבור. 11. רישום השטחים המסומנים לזיקת הנאה לציבור יהווה תנאי לאכלוס.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>6.22</p> <p>בכל אחד מהמגרשים, יותר המשך שימוש על פי כל דין במבנים המיועדים להריסה עד למאוחר מבין המועדים הבאים: הוצאת היתר בניה באותו מגרש, או מועד פקיעת הערבות להריסת מבנים שניתנה מכוח ס' 6.3 לעיל.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>6.23</p> <p>ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.</p>	
	<p>שימושים חורגים</p> <p>6.24</p> <p>1. השימושים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו יהווה שימוש חורג לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תוקף לשתי תקופות נוספות, הראשונה של 3 שנים ותקופה</p>	

שימושים חורגים	6.24
<p>נוספת של שנתיים לאחר שהבטיחה כי אין בהארכת התקופה משום יצירת מטרדים סביבתיים לשימושים רגילים ובכלל זה מגורים, וכן אין בה פגיעה ברשת הדרכים, תשתיות ומבני הציבור הדרושים לפיתוח המתחם.</p> <p>2. במתחם איחוד וחלוקה 6 ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה עבור שטחי תפעול בלבד בהיקף של עד 500 מ"ר במהלך תקופת השימוש החורג.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.25
סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי	
<p>בשטח המסומן לגבול מתחם תלת מימדי בתא שטח 106 יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. התחום במפלס הקרקע ועל-הקרקע יירשם על שם הרשות המקומית ברישום חלקה תלת מימדית כפי שנקבע בתיקון 33 לחוק המקרקעין.</p> <p>2. התחום ייפותח כזכות דרך על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. ככל שלא ייתאפשר רישום תלת מימדי מסיבות טכניות, השטח המסומן להנחיות מיוחדות ייקבע כזיקת הנאה לציבור לצורך מימוש זכות הדרך.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

