

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0400945

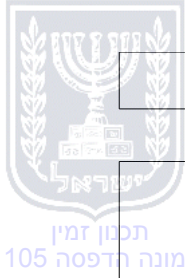
הקריה הרפואית רמלה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2023

לאשר את התוכנית

10/09/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור 'השופטים-דרום' ברמלה, בין הרחובות הרצל בדרום מערב, רחוב תל חי במערב, בצפון דרך 44 ובמזרח מחלף רמלוד, ושטחה כ-97 דונם. מרבית השטח כיום הינו ביעוד מלאכה עפ"י תכנית לה/240, סמוך לתחנת תחבורה משולבת וקווי מתע"ן עתידיים. התכנית מציעה הקמת קריה רפואית-טכנולוגית, ותכלול שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 274,270 מ"ר מעל הקרקע, תוך חיזוק החיבורים הקיימים לעיר ויצירת חיבורים חדשים. התכנית גובלת מצפון בתכניות תשתיות לאומיות: תתל/45 ותתל/9. במרכז התכנית שטח מוחרג שיכלול את מתחם מד"א, שכולל את בנק הדם, מרלוג ומרכז הדרכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הקריה הרפואית רמלה

מספר התכנית 415-0400945

1.2 שטח התכנית 97.552 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 רמלה
 קואורדינאטה X 188827
 קואורדינאטה Y 647920

1.5.2 תיאור מקום

שכונת השופטים דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

השופטים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4344	מוסדר	חלק	5	1, 30, 52
4374	מוסדר	חלק		5, 12, 23, 64, 88, 95, 101, 103
4375	מוסדר	חלק	31	3, 5-7, 53, 60
5614	מוסדר	חלק		18-20, 22
5615	מוסדר	חלק	9-14, 18, 22, 28	8, 15, 25

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 105



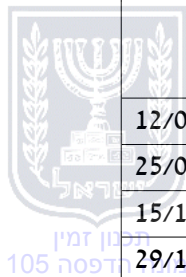
תכנון זמין
מונה הדפסה 105



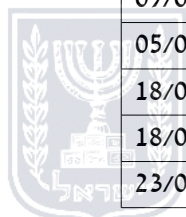
תכנון זמין
מונה הדפסה 105

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997		3620	4525		כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2014		1811	6942		כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004			5354	ב 16.08.2022 התקבל אישור המועצה הארצית לבניה במרחק קטן מ- 40 מ' מגבול רצועת המסילה תתל/ 3 / 9	אישור ע"פ תת"ל	תתל/ 3 / 9
22/03/2018		6374	7737		כפיפות	תתל/ 45 / א
13/09/1973			1943		החלפה	לה/ 1000
24/12/1989		1223	3728		החלפה	לה/ 1000 / 3 / א
09/08/2016		8965	7318		החלפה	לה/ 1000 / 43
20/10/2003		129	5231		כפיפות	מח/ 151
09/01/1997		1170	4475		כפיפות	מח/ 87
05/05/1972			1820		החלפה	לה/ 240
18/02/1982			2788		החלפה	לה/ 240 / 1
18/02/1990		1942	3743		החלפה	לה/ 240 / 2
23/06/2005		3125	5409		החלפה	לה/ 242 / 1 / א



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					יואב דוד השמשוני		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		יואב דוד השמשוני		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תכנית סקר שמירה על עצים בוגרים	1: 750	1	13/08/2023	מיכאל בן ציון שדמי	13: 11 16/08/2023	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת איזון חתומה		11	28/08/2023	אורי כהן	07: 18 29/08/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	נספח מצב מאושר	1: 1000	1	17/02/2020	אורי רונן	14: 29 26/04/2021	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	27/07/2023	יואב דוד השמשוני	16: 18 27/07/2023	לא
חתכים	רקע	נספח חתכים	1: 500	1	22/06/2023	יואב דוד השמשוני	16: 18 27/07/2023	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע	תיק תיעוד מתחמי		70	01/11/2022	גיורא סולר	09: 18 08/12/2022	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה מנחה	1: 1250	1	01/08/2023	אורן צמיר	13: 59 13/08/2023	לא
תנועה	רקע	נספח תחבורה ציבורית מנחה	1: 1250	1	01/08/2023	אורן צמיר	14: 03 13/08/2023	לא
תנועה	רקע	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)		52	06/12/2022	אורן צמיר	14: 56 08/12/2022	לא

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תיאור המסמך	תחולה	סוג המסמך
לא	15: 52 17/08/2023	מיכאל בן ציון שדמי	13/08/2023	1	1: 1250	נספח פיתוח מנחה	רקע	פיתוח סביבתי
לא	22: 28 29/09/2020	מיכאל בן ציון שדמי	01/03/2020	18		חוברת סקר שמירה על עצים בוגרים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	13: 15 16/08/2023	יורם לבל	16/08/2023	1	1: 500	תכנית נספח ביוב	רקע	ביוב
לא	13: 16 16/08/2023	יורם לבל	16/08/2023	1	1: 500	תכנית נספח מים	רקע	מים
לא	13: 18 16/08/2023	יורם לבל	16/08/2023	1	1: 500	תכנית נספח ניקוז	רקע	ניקוז
לא	13: 19 16/08/2023	יורם לבל	16/08/2023	6		נספח מים וביוב - פרשה טכנית	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	13: 21 16/08/2023	יורם לבל	16/08/2023	23		נספח ניקוז - פרשה טכנית	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	14: 14 13/08/2023	רן קליק	07/08/2023	97		דו"ח סביבתי מאוחד	רקע	דו"ח סביבה
לא	07: 19 29/08/2023	אורי כהן	28/08/2023	55		נספח עקרונות הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון חתום	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	15: 15 17/08/2023	נועה דובמן	25/08/2022	5	1: 250	תשריט לתיעוד גבולות	רקע	מפת מדידה

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771564	08-9771564	

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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
שמאי מקרקעין ועורך דין	שמאי	אורי כהן	487234		ראשון לציון	היזו פול	10	03-6092593	03-6092518	uric9@walla. com
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
אדריכל שימור	אדריכל	גיורא סולר	000836171		ירושלים	לונץ משה	1		077-3212316	giorasolar7@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	22	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	yaron.s@yoz- mot- sviva.com
מהנדסת ומודדת מוסמכת	מודד	נועה דובמן	1381	מאפרו מהנדסים	ראשון לציון	שמשון זליג	7	077-5302705		noa@mapro. co.il
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf- mapping.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל בן ציון שדמי	107531	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950	03-5003959	benny@ma- com.co.il



מנהל הדפסה 105



תכנון זמין
מנהל הדפסה 105

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 105

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**

הקמת קריה רפואית טכנולוגית ואזור תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מייעודים הבאים: אזור חקלאי, אזור מלאכה, יחידה מסחרית, אזור מגבלות בניה, מסחר, מרכז תחבורה, שביל הולכי רגל, מסילה מאושרת ושטח לתכנון עתידי.

לייעודים הבאים: דרך מוצעת, ככר עירונית, תעסוקה, שטח לתכנון בעתיד ומפגש דרך - מסילה.

2. שינוי קוי בניין מאושר מתכנית מח/151 לכוון כביש 44 בהתאם למופיע בתשריט מצב מוצע.

3. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5. קביעת מבנה לשימור והוראות לשימורו.

6. קביעת הוראות בעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 105תכנון זמין
מונה הדפסה 105

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	111 - 101
שטח ציבורי פתוח	504 ,501
ככר עירונית	601
דרך מאושרת	204 - 201
דרך מוצעת	313 - 301
מפגש דרך-מסילה	402 ,401
שטח לתכנון בעתיד	2003 - 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	311
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	504
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	311 ,308 ,303
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	504
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	108 ,106 ,104 ,103
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	106 ,103 ,102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	202 ,201
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	308 ,301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	504
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	108 ,107 ,105 - 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	310 ,302
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	109 ,105 ,102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	312 ,308 ,305 ,303 - 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	111 - 108 ,105 ,103 - 101
חזית מסחרית	תעסוקה	108 - 106 ,103 ,102
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	203 - 201
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	312 - 310 ,308 - 306 ,303 - 301
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	601
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	501
מבנה להריסה 2	תעסוקה	111 - 105 ,103 - 101
ציר	מפגש דרך-מסילה	402 ,401
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח לתכנון בעתיד	2003 - 2001
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	313 - 310 ,305 ,304
קו בנין מתוכנית קודמת	ככר עירונית	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	501
קו בנין מתוכנית קודמת	תעסוקה	111, 109, 106, 105, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	204 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	313 - 305, 303 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	504, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	111 - 101
תיחום מתוכנית קודמת	שטח לתכנון בעתיד	2003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.36	19,860	אזור חקלאי
22.27	21,725	אזור מלאכה
3.79	3,700	דרך מאושרת
2.32	2,266	יחידה מסחרית
17.31	16,887	מגבלות בניה
0.53	517	מסחר
1.28	1,252	מסילה מאושרת
15.79	15,406	מרכז תחבורה
4.22	4,120	שביל הולכי רגל
9.46	9,230	שטח לתכנון עתידי
2.65	2,589	שטח ציבורי פתוח
100	97,552	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.13	24,472.09	שטח לתכנון בעתיד
1.09	1,060.89	דרך מאושרת
21.01	20,464.72	דרך מוצעת
1.10	1,069.41	ככר עירונית
1.51	1,475.15	מפגש דרך-מסילה
16.01	15,594.89	שטח ציבורי פתוח
34.15	33,262.06	תעסוקה
100	97,399.22	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים. 2. מסחר. 3. מרפאות. 4. שימושי פנאי, תרבות וספורט. 5. קומות טכניות, יותרו קומות טכניות משולבות לשימושים השונים. 6. חניונים וחניות. 7. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות. 8. לא יותרו שימושים רגישים לרעש ורעידות, הנובעים מקרבת מסילת ברזל, עפ"י תת"ל/3/9 ותת"ל 45.</p>
4.1.2	הוראות תכנוניות
4.1.2.1	<p>בינוי</p> <p>1. ניתן להקים מספר מבנים במגרש. המרווחים בין הבניינים היו מינימום 12 מטר. ניתן יהיה לבצע חיבור בין מספר מבנים בקומת קרקע ועד 2 קומות מסד (קרקע + קומה ראשונה) 2. קומות הקרקע תבנה לאורך לפחות 60% בצמוד לקו בניין קידמי לרחוב ראשי. 3. כל שימוש המותר ימוקם במרחק המותר על פי הוראות תת"ל 18 לעניין קרינה אלקטרומגנטית. 4. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
4.1.2.2	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה, שטחי קומת הגלריה כוללים בשטחי המסחר בטבלת זכויות הבניה.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח סביבתי, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללות ומתקני פנאי ונופש. 2. שבילים וגשרים לאופניים ולהולכי רגל. 3. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית. 4. חלחול והשהיית מי נגר</p>
4.2.2	הוראות תכנוניות
4.2.2.1	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יישמרו מפלסי פיתוח המשכיים בין הכיכר הציבורית ליעודי הקרקע הסובבים אותה. 2. הכיכר תעוצב בצורה המשמשת להולכי רגל ולמניעת כניסת רכב למעט רכבי תחזוקה עירוניים, הצלה וחירום. 3. עיצוב הכיכר יכלול אזורי ישיבה ושהייה מוצלים. אזורי ישיבה אלו לא יהיו משויכים לשימוש המסחרי, והשימוש בהם יהיה לכלל הציבור. 4. מתקנים טכניים ישולבו באזורים מגוננים או בתת הקרקע, ככל הניתן.</p>



4.2	ככר עירונית
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
<p>1. פיתוח סביבתי כולל נטיעות עצים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללות ומתקני פנאי ונופש.</p> <p>2. שבילים וגשרים לאופניים ולהולכי רגל.</p> <p>3. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית.</p> <p>4. חלחול והשהיית מי נגר.</p> <p>5. בתא שטח 501 - מרכז איסוף פסולת למיחזור.</p>	
4.3.2	הוראות תכנוניות
4.3.2.1	הוראות פיתוח
<p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. ככל שניתן, לא תהיינה גדרות, והפיתוח יהיה המשכי למפלסי הרחוב.</p> <p>3. ניתן להקים מיצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.</p> <p>4. יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>5. מתקנים טכניים, ובכלל זה מרכז איסוף פסולת המיחזור בתא שטח 501, ישולבו באזורים מגוונים או בתת הקרקע, ככל הניתן.</p> <p>6. גודל מתקן המיחזור בתא שטח 501 ומאפייניו ייקבעו על ידי הרשות המקומית. המתקן יהיה נגיש לציבור.</p>	
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. מנהרות לתשתיות, גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל.</p> <p>3. מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתיות ומבני תשתיות.</p>	
4.4.2	הוראות תכנוניות
4.4.2.1	הוראות פיתוח
<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים, לפי נספח התנועה, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. ביצוע שביל האופניים ברחוב תל חי יבחן לעת מימוש בקו בחום, ובתנאי שתכנון הדרך ייתן מענה מיטבי להולכי רגל.</p>	
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	



4.5 דרך מוצעת	4.5
<p>2. מנהרות לתשתיות, גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל. 3. מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתיות ומבני תשתיות.</p>	
4.5.2 הוראות תכנוניות	4.5.2
<p>4.5.2.1 הוראות פיתוח</p> <p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים, לפי נספח התנועה, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. ביצוע שביל האופניים ברחוב תל חי יבחן לעת מימוש בקו בחום, ובתנאי שתכנון הדרך ייתן מענה מיטבי להולכי רגל.</p>	4.5.2.1
4.6 מפגש דרך-מסילה	4.6
4.6.1 שימושים	4.6.1
<p>1. מעבר מסילתי מעל דרך 2. מסילה - לפי השימושים המותרים בתתל/3/9 3. דרך- לפי השימושים המוצעים בתכנית זו (ביעודים דרך מאושרת ודרך מוצעת)</p>	
4.6.2 הוראות תכנוניות	4.6.2
<p>4.6.2.1 הוראות פיתוח</p> <p>1. דרך- לפי הוראות הפיתוח של דרך מאושרת (סעיף 4.5.2) ודרך מוצעת (סעיף 4.6.2) 2. מסילה - לפי הוראות פיתוח בתתל/3/9</p>	4.6.2.1
4.7 שטח לתכנון בעתיד	4.7
4.7.1 שימושים	4.7.1
<p>עד לאישור תכנית חדשה בתחום זה, כל התוכניות התקפות בייעוד "שטח לתכנון בעתיד" ממשיכות לחול.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								מתחת הקובעת	עיקרי					
					1	1248		416	832		101	מסחר	תעסוקה	
					13	44434		8887	35547		101	תעסוקה	תעסוקה	
3	5	5	5	3	14	59934	14252	9303	36379	5594	101	<סך הכל>	תעסוקה	
					1	684		228	456		102	מסחר	תעסוקה	
					11	9573		1915	7658		102	תעסוקה	תעסוקה	
3	5.5	0	(1)	3	12	18006	7749	2143	8114	3049	102	<סך הכל>	תעסוקה	
					1	601		200	401		103	מסחר	תעסוקה	
						13230		2646	10584		103	תעסוקה	תעסוקה	
3	5	25	3	3	12	20647	6816	2846	10985	2689	103	<סך הכל>	תעסוקה	
5	5	5	5	3	9	33009	11149	4372	17488	4386	104		תעסוקה	
5	(2)	5	5	3	11	25076	8423	3343	13310	3305	105		תעסוקה	
					1	973		324	649		106	מסחר	תעסוקה	
					11	30491		7623	22868		106	תעסוקה	תעסוקה	
0	10	5	5	3	12	42493	11029	7947	23517	4340	106	<סך הכל>	תעסוקה	
					1	360		120	240		107	מסחר	תעסוקה	
					11	9820		2455	7365		107	תעסוקה	תעסוקה	
0	(2)	(2)	5	3	12	14252	4072	2575	7605	1475	107	<סך הכל>	תעסוקה	
					1	369		123	246		108	מסחר	תעסוקה	
					11	10098		2525	7573		108	תעסוקה	תעסוקה	
3	(2)	3	5	3	12	14654	4187	2648	7819	1646	108	<סך הכל>	תעסוקה	
5	10	5	5	3	10	23462	8486	2995	11981	3347	109		תעסוקה	
					1	274		91	183		110	מסחר	תעסוקה	
					6	3289		658	2631		110	תעסוקה	תעסוקה	
3	5	5	5	2	7	5634	2071	749	2814	1222	110	<סך הכל>	תעסוקה	
					1	520		173	347		111	מסחר	תעסוקה	
					6	6237		1247	4990		111	תעסוקה	תעסוקה	
3	5	5	5	2	7	10684	3927	1420	5337	2317	111	<סך הכל>	תעסוקה	

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

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

הוראות טבלה 5:

א. במידה ותאי שטח 111 ו 110 יבנו ביחד, תנתן תוספת של 20% לזכויות הבניה (שטח עיקרי מעל הקרקע) בגין הבניה המשותפת.

- ב. בין תאי שטח 110 ו 111 ניתן לבנות בקו בניין 0 בהסכמה
- ג. בין תאי שטח 107 ו 108 ניתן לבנות בקו בניין 0 בקומת הקרקע והראשונה (קומות המסד) בהסכמה.
- ד. בתא שטח 104,105 ו-109 ניתן להמיר עד 250 מ"ר לטובת שימוש מסחר בקומת הרחוב.
- ה. קו בניין תת קרקעי יהיה 0 בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי ולא יחול על קו הבניין למסילת הברזל.
- ו. קומה הטכנית לא תכלל במספר קומות הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

6. הוראות נוספות

6.1

6.1.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים (תאי שטח נפרדים) ממנה. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. העמדת מבנה במגרש, במידה ויבנו מספר מבנים במגרש התייחסות למרחקים ביניהם.
 - ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 - ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 - ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 - ה. חזית הרחוב של המגרש
 - ו. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. גגות יתוכננו כחזית חמישית, יש לדאוג להסתרת המתקנים הטכניים ככל האפשר.
 - ז. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 - ח. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 - ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - י. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה.
 - יא. התייחסות למעבר רציף של הולכי רגל.
 - יב. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה
 - יג. שימור:
 1. המבנה לשימור והיחס בינו לבין הבניה החדשה.
 2. בחינת שילובם של אלמנטי פיתוח ונוף מתאווים מסילת הרכבת ההיסטורית.
 - יד. הסדרי תנועה מאושרים ע"י רשות התמרור המוסמכת.
 - טו. איתור אתרי אגירה זמניים של עודפי עפר וחשוב עודפי העפר הצפויים.
 - טז. בחינת האפשרות והצורך ביצירת קישוריות הולכי רגל בין צומת המערבי של מחלף "רמלוד" ובין רובע התעסוקה החדש.
2. תנאי להיתר בניה הינו קבלת התייחסות רשות המים לפתרונות ניהול הנגר. ההתייחסות תתקבל לאחר העברת תוצאות סקר קרקע וסקר גז קרקע.
3. היתרים ישלבו פתרונות שימור מי נגר וניקוז בתיאום עם רשות הניקוז. הפתרונות שיכלולו תכנון מפורט לשטחי איגום, מתקני וויסות וחלחול בתכנית, וכן סקר סיכונים למניעת זיהום.
4. כתנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יש להגיש לאישור היח' הסביבתית ברשות המקומית חו"ד אקוסטית, אשר תתייחס בין היתר לאלה:
 - א. ערכי הבידוד למעטפת המבנים כך שלא יפחתו מאלה שנקבעו במסגרת הדו"ח.
 - ב. אמצעים למניעת מטרדי רעש ממקורות רעש בתחום התכנית על שימושים רגישים סמוכים כגון פעילות מועדונים וחצרות משק.
 - ג. מניעת רעידות לרבות מגבלות על שימושים תעשייתיים רגישים, ככל שיימצא בכך צורך.
 5. מבנה/גדר המסומנים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח
 6. תנאי להיתר קידום תכנון מפורט וביצוע שדרוג והרחבת מט"ש איילון לספיקה של 108,000 מק"י.
 7. בתא שטח 103 קיים מבנה המיועד לשימור:
 - א. לא יינתן היתר בניה לבניה חדשה בלבד, בטרם שימור המבנה המיועד לשימור או היתר





<p>6.1</p> <p>משותף המתייחס הן לבנייה חדשה והן למבנה לשימור, וקובע את שימור המבנה בפועל בד בבד עם הבניה החדשה בתא שטח זה.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה, ולאור מסקנות תיק תיעוד מלא, ייבחן היחס בין המבנה לשימור לבניה החדשה בתא שטח זה, באופן שלא ייפגעו ערכי המבנה המיועד לשימור.</p> <p>8. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה בתאי שטח 303 ו 501 יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מוזהמות כמפורט בנספח הסביבתי.</p> <p>9. תנאי להסדרת חיבור חדש לרחוב תל חי אישור רשות התמרור המוסמכת, תיאום עם הגורם המוסמך לרח' הרצל, וניתוק חיבורים קיימים אחרים לרחוב.</p>	
<p>6.1.2 מרתפים</p> <p>1. אירור מרתפי החניה לא יופנה לשטחים ציבורים ומעבר הולכי רגל, ככל האפשר.</p> <p>2. גובה המילוי הגנני מעל תקרת החניונים יהיה לפחות כ- 1.5 מטר.</p> <p>3. נפח המילוי הגנני מעל המרתפים יהיה כ- 9 קוב, ויאפשר גידול עצים בוגרים.</p>	
<p>6.1.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ.</p> <p>3. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שימרת מרחב המחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בסביבתו תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר. לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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 שינוי התכנית.</p> <p>5. לא תותר חניה מתחת לעצים המסומנים בתכנית כעצים לשימור.</p>	
<p>6.1.4 מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. בתאי שטח : 104, 105, 109 תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 44 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מוקדם עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. בתאי שטח : 101,106,107,108,110,111, תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום מוקדם עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. בכל תאי השטח האחרים בתכנית - תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. בכל שטח התכנית - תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה האזרחית.</p>	
<p>6.1.5 תנועה</p> <p>1. יש לבצע תיאום עם רכבת ישראל לעת תכנון ומימוש מעברים מתחת ומעל למסילה.</p> <p>2. תותר גישה למתחם הרכבתי שבין כביש 44 ומסילת הרכבת. המעבר ייעשה דרך כביש מס' 3 בנספח התנועה.</p> <p>3. ביצוע שביל האופנים ברחוב תל חי יבחן לעת מימוש בקו בחום, ובתנאי שתכנון הדרך ייתן מענה מיטבי להולכי רגל.</p>	
<p>6.1.6 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. ניתן לאפשר המשך שימוש במבנים הקיימים כיום בתחום התכנית, הפועלים בהתאם לחוק ובהתאם לתכניות מאושרות.</p>	

	6.1
<p>2. ביעודי קרקע ציבוריים (שצ"פ או דרכים)- שימושים קיימים אלה ייפסקו מיד עם קבלת הודעה מהרשות המקומית על הכוונה לממש את היעודים הציבוריים בשטחים אלו.</p>	
הוראות תכנוניות	6.2
חניה	6.2.1
<p>1. תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. החניה תהיה בתחום המגרש. 3. בתא שטח 102 תותר חניה עילית מקורה ומשולבת בנינוי. 4. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.</p>	
איכות הסביבה	6.2.2
<p>1. טיפול בעודפי עפר : א. עודפי עפר מחפירת קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. ב. לא יתבצע עירום ו/או סילוק של עודפי עפר בתחום התכנית, אלא כחלק מפיתוח השטח ו/או תכנון הנוף במסגרת התכנית. ג. עודפי עפר שלא ימצא להם שימוש כאמור בסעיף לעיל ניתן לפנות לאתר מורשה כדין. ד. אתרי אגירה זמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא. ה. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט. 2. טיפול בפסולת בניין א. פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף, ותינתן עדיפות למיחזור ולמיון הפסולת בתחום התכנית. ב. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה המקומית התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויים, שלא ימוחזרו בתחומי התכנית, באתרים מורשים ומאושרים. ג. במסגרת ההיתר תאושר ע"י מהנדס/ת הרשות המקומית תכנית לטיפול בפסולת הבנייה, שתכיל התייחסות למיקום איסוף הפסולת, ניקיון במהלך העבודות, הפרדת ומיון הפסולת, וכן הנחיות לפיקוח בנושא הטיפול בפסולת בזמן העבודות. 3. איכות אוויר וריחות : א. יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים. ב. יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים. ג. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור. 4. קרינה : א. יש לשמור על מרחק ממבנים של לפחות 14 מ' מציר מסילות הרכבת ו - 8 מ' מתשתיות חשמול המסילה.</p>	
ניהול מי נגר	6.2.3
<p>1. הנחיות לניהול מי נגר הינם עפ"י נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	



6.2	הוראות תכנוניות
	<p>2. יש לבנות אזור השהייה באופן שימתן את הנגר. אזור השהייה בנוי ממיכל אטום על גג המרתף/בניין וממולא בחומר פרוזיבי או שווה ערך.</p> <p>3. מערכת ניהול הנגר תתוכנן ותבוצע במגרשים על פי הנספח המנחה ועל פי הנחיות תמ"א 1 ותכלול את מכלול הפתרונות לניהול הנגר. התכנון יכלול חישובים ע"י הידרולוג או מתכנן ניקוז והוכחה שהנ"ל עומד בדרישות.</p> <p>4. מי מרזבים מהגגות יופנו לכיוון מתקני השהיית הנגר.</p> <p>5. מי קיץ ומי מזגנים יופנו אל שטחי השהייה והחלחול המתוכננים בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>6. יש לבנות אזורי חלחול ומתקני השהייה בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>7. השטחים הציבוריים הפתוחים שישמשו כשטח הצפה וכמות נגר לקליטה בהתאם לנספח הניקוז.</p>
6.2.4	שימור
	<p>1. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא. התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור עירונית ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p> <p>2. שימור המבנה, לרבות שימור חזיתות וחלל פנים בעלי ערך לשימור, שינויים ותוספות בנייה והיחס בין המבנה לשימור לבניה חדשה יעשו על פי מסקנות תיק תיעוד מלא, בחומרים שאינם פוגעים במבנה לשימור ובהתאם לחוות דעת וועדת השימור המקומית.</p> <p>3. אין להסיט או לפרק ולבנות מחדש מבנים או חלקי מבנים לשימור.</p> <p>4. לא תותר הריסת מבנה לשימור, לרבות גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין המקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.</p> <p>6. הועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד, ראשית להתיר במבנה לשימור את הפעולות הבאות:</p> <p>א. שיקום המבנה לשימור.</p> <p>ב. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי.</p> <p>ג. הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו.</p> <p>ד. תוספות בניה ו/או שינויים, לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור וכי תוספת הבנייה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>ה. שינויים פנימיים הנחוציים להמשך תפקודו של המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי, במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>7. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנה לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם ממונה לשימור.</p> <p>8. לא תבוצענה עבודות כלשהן כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p>
6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית. רישומם</p>





מקרקעין	6.3
<p>יהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית.</p> <p>4. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188, 190, 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>5. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
זיקת הנאה	6.3.2
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין .</p> <p>2. בתא שטח 102 זיקת הנאה למעבר תשתיות קיימות ומתוכננות.</p> <p>3. בתא שטח 105 מסומנת זיקת הנאה למעבר לתא שטח 109. לעת הוצאת היתרי בניה - יבחן הצורך ברישום זיקת הנאה בשני תאי השטח. במידה ויתברר בשלב הוצאת ההיתרים, כי אין צורך במעבר לתא שטח 109 דרך תא שטח 105, ניתן יהיה לוותר על רישום זיקת המעבר.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>היקפי הבינוי הכלולים בתכנית זו יבוצעו בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות למימוש.</p>	

