

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2028

התחדשות עירונית - מתחם בן גוריון - רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

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
01/02/2023

לאשר את התכנית

01/03/2023

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

התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית למתחם 'בן גוריון' המצוי במרכז של העיר רמלה. אזור התכנון תחום בין רחובות שטיין מצפון, א.ס.לוי מדרום, בן גוריון ממערב ורזיאל ממזרח ונמצא בסמיכות למע"ר רמלה, קניון עזריאלי, הספורטק העירוני ופארק עופר. כל אלו מסמנים את אזור התכנית כאזור עירוני מרכזי לאורך צירים ראשיים, מוקדי מסחר ושירותים ציבוריים חשובים בעיר. לאורך רחוב שטיין, התחום את התכנית מצפון, מתוכנן קו רק"ל ה'קו החום' (לפי תת"ל 72/ב המאושרת) ומתוכננת תחנת רכבת קלה בסמיכות למתחם. תחנת המטרו 'בר אילן' בקו המטרו M2 המקודמת בתת"ל 101/א עתידה לקום במרחק של כ-500 מ' מאזור התכנית. כל אלו מעידים על 'עירוניות' ונגישות המתחם.

בשכונה ישנם כיום, 41 בנייני מגורים ובהם 944 יח"ד, הבנויים מסביב לאזור שטחי ציבור הפרוסים בפריסה לא אחידה, כשהשכונה מכילה בתוכה מספר גני ילדים ובתי ספר. בנוסף, ישנה שדרה ירוקה (מזרח-מערב) של שטח פתוח להולכי רגל.

המבנים במתחם הם מבנים בטיפוסים שונים הנעים מ 4 קומות ועד ל 8 קומות על גבי קומת עמודים.

התכנית מטפלת בכל המבנים בשטחה ומגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביו.

בתכנית ישנם שישה מתחמי איחוד וחלוקה אותם ניתן לממש באופן עצמאי, תכנונית וכלכלית, חמישה מתחמים במתווה של פינוי בינוי ו/או פינוי ומתחם נוסף במתווה של עיבוי בינוי עבור הבניינים הקיימים.

התכנית המוצעת מייצרת שכונה בסדר גודל של כ- 3,094 יח"ד חדשות במצב היוצא, בבנייה משולבת של מגדלים ובנייה מרקמית, תוך יצירת קישוריות עירונית טובה, באופן שמצד אחד, ממרכז העיר לפארק עופר (מזרח - מערב), נשמרת השדרה המרכזית הירוקה, תוך הפיכתה למשולבת תנועה מוטורית. מצד שני, יצירת חיבוריות צפון-דרום במרכז השכונה לאורך הפארק המרכזי ולמסגרות החינוך השונות במתחם.

התכנית מייצרת בינוי אינטנסיבי וגבוה במבנים אשר פונים לרחובות ההיקפיים הראשיים, המשלבים אף חזית מסחרית לאורך הרחובות שטיין ורזיאל, בשילוב של קומת משרדים.

בדפנות הפנימיות אל לב השכונה נשמר האופי השכונתי, תוך שמירה על בניה מרקמית, באופן היוצר מנעד טיפוסי בניינים מגוונים.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומו, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, מרחב ציבורי פתוח וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תשתיות ועוד.

התכנית כוללת מגרש ביעוד מסחר מצידו המערבי של רחוב בן גוריון עליו קיימת חזית מסחרית, התכנית מייצרת שימושי מגורים וחזית מסחרית במגרש זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית - מתחם בן גוריון - רמלה

מספר התכנית תמל/ 2028

1.2 שטח התכנית 151.495 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

רמלה

קואורדינאטה X

186994

קואורדינאטה Y

647891

1.5.2 תיאור מקום

מרכז רמלה - בין רחובות יהודה שטיין מצפון, א.ס. לוי מדרום, דוד רזיאל ממזרח ובן גוריון ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	בן גוריון	27	
רמלה	בן גוריון	17	
רמלה	בן גוריון	11	
רמלה	בן גוריון	13	
רמלה	בן גוריון	25	
רמלה	בן גוריון	29	
רמלה	בן גוריון	3	
רמלה	בן גוריון	19	
רמלה	בן גוריון	22	
רמלה	בן גוריון	5	
רמלה	בן גוריון	1	
רמלה	בן גוריון	9	
רמלה	בן גוריון	21	
רמלה	בן גוריון	33	
רמלה	בן גוריון	7	
רמלה	בן גוריון	31	
רמלה	דוד אלעזר	6	
רמלה	דוד אלעזר	7	
רמלה	דוד אלעזר	8	
רמלה	דוד אלעזר	4	
רמלה	דוד אלעזר	5	
רמלה	דוד אלעזר	10	
רמלה	דוד אלעזר	2	
רמלה	דוד אלעזר	12	
רמלה	דוד אלעזר	3	
רמלה	לוי אליהו סלם	2	
רמלה	לוי אליהו סלם	4	
רמלה	רזיאל דוד	12	
רמלה	רזיאל דוד	8	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	רזיאל דוד	14	
רמלה	רזיאל דוד	4	
רמלה	רזיאל דוד	10	
רמלה	רזיאל דוד	6	
רמלה	רזיאל דוד	16	
רמלה	רזיאל דוד	2	
רמלה	רזיאל דוד	32	
רמלה	רזיאל דוד	40	
רמלה	רזיאל דוד	30	
רמלה	רזיאל דוד	38	
רמלה	רזיאל דוד	36	
רמלה	רזיאל דוד	34	
רמלה	שטיין יהודה	5	
רמלה	שטיין יהודה	3	
רמלה	שטיין יהודה	7	
רמלה	שטיין יהודה	1	

בן גוריון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4354	לא מוסדר	חלק		236
5809	לא מוסדר	חלק	10-41, 44, 47, 51, 53-58, 60	49, 59, 61
5810	לא מוסדר	חלק	2-9, 15-17, 26-39, 45, 48, 50-51, 53, 55	44, 46

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 72 / ב	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל / 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	8361	13258		29/07/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		649	13/04/2022	עודד לנדאו	16: 52 13/04/2022	נספחים לשמאות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	12/04/2022	נתן שלסינגר	18: 28 12/04/2022		לא
קווי בנין	מנחה	1: 1250	1	06/04/2022	עדן בר	18: 28 12/04/2022	נספח קווי בנין וגבהים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	05/04/2022	עדן בר	18: 29 12/04/2022	נספח בינוי	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1250	1	18/01/2022	עדן בר	08: 59 20/01/2022	נספח מתחמים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/04/2022	מורן שי	18: 33 12/04/2022	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה		56	29/03/2022	מורן שי	18: 36 12/04/2022	בדיקת היבטים תחבורתיים - בה"ת	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	29/03/2022	מורן שי	18: 12 29/03/2022	חניונים במרתפים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/04/2022	מורן שי	18: 34 12/04/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	06/04/2022	נתנאל בלוקא	18: 36 12/04/2022	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	06/12/2021	נעמן כספי	10: 16 21/12/2021	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		29	26/12/2021	נעמן כספי	09: 57 26/12/2021	סקר עצים - טבלאות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		188	26/12/2021	נעמן כספי	09: 56 26/12/2021	נספח עצים - תמונות	לא
איכות הסביבה	מנחה		40	12/04/2022	אלדד שרוני	11: 07 13/04/2022	דו"ח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה		23	15/09/2020	אלדד שרוני	14: 00 24/05/2021	נספח מיקרו אקלים - בחינת השפעת רוח	לא
איכות הסביבה	מנחה		37	14/09/2020	אלדד שרוני	10: 36 30/09/2020	ניתוח אקלים והשפעת שמש וצל	לא
איכות הסביבה	מנחה		48	22/11/2020	אלדד שרוני	17: 54 09/03/2021	דו"ח מזהמים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		18	12/04/2022	ד"ר רינה דגני	18: 42 12/04/2022	פרוגרמה	לא
נספח חברתי	רקע		55	02/11/2021	ד"ר רינה דגני	10: 13 21/12/2021	תסקיר חברתי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	12/04/2022	אורן יוסף	18: 42 12/04/2022	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
ניקוז	מנחה		34	12/04/2022	אורן יוסף	18: 42 12/04/2022	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	12/04/2022	אורן יוסף	18: 44 12/04/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	12/04/2022	אורן יוסף	18: 44 12/04/2022	נספח מים וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		166	13/04/2022	עודד לנדאו	12: 52 13/04/2022	שמאות - תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		190	27/07/2022	עודד לנדאו	11: 22 02/08/2022	טבלאות איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/04/2022	נתן שלסינגר	18: 43 12/04/2022	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

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		ועדה מקומית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9117575		
	פרטי			הישוב החדש בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962202		daniel@ildc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הישוב החדש בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962202		daniel@ildc.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		נ.בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אבירם בר-עקיבא	111349	ד.בר עקיבא (ישראל) מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	8	03-6193997		oren@baraki.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה לצרכי ציבור, חברה, מסחר ותעסוקה	יועץ	ד"ר רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222		yara@geokg.com
	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נעמן כספי		הוד השרון	ששת הימים		10	09-7455149		caspian7@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לנדאו	1899	עודד לנדאו שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	בצלאל	3	03-5611444		info@odedlandau.com
מהנדס אזרחי בתחום התנועה והתחבורה	יועץ תחבורה	מורן שי	107631	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-4020510		shai@mr-eng.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני	570	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

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 מבונה המהווה חלק מן הרכוש הפרטי המוצמד לאותה יח"ד.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל הוא עד 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממי"ד).
מגדל	בניין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל-1970).

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 בן גוריון ברמלה, במסלולי פינוי-בינוי ועיבוי בניינים קיימים, לשם יצירת שכונת מגורים עם עירוב שימושים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד לאזור מגורים ד', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית ודרך מאושרת ומוצעת ומשולבת.
2. קביעת שימושים, תכליות, הוראות בניה וזכויות בניה לכל יעוד קרקע.
3. קביעת מספר הקומות וגובה הבניה במתחם.
4. קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.
8. קביעת הוראות לעניין הקצאת שטחים ציבוריים ומבני ציבור.
9. קביעת הוראות לעניין זיקות הנאה.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת מגרש תלת מימדי.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	150 - 140
מגורים ד'	1011, 1001, 130, 113, 112, 110, 105, 102, 100
מסחר	210
מבנים ומוסדות ציבור	412, 409, 408, 406, 405, 402, 400
שטח ציבורי פתוח	701, 694 - 670
ככר עירונית	782
דרך מאושרת	905, 898, 873, 832 - 828, 826, 825, 821 - 819
דרך מוצעת	874, 872, 871, 869, 867, 866, 856, 851, 850, 845, 824, 823, 814 - 812, 810, 801, 878, 880, 884, 885, 887, 889 - 895, 897, 899 - 902, 910, 911, 922 - 928, 930, 932 - 936, 941, 946, 952, 954, 956, 960
דרך משולבת	896, 827

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	830, 829, 825, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	885, 884, 869, 856, 851, 824, 810, 887
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	409, 408, 406, 405, 402 - 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	150, 149, 147, 143 - 141
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	130, 110, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	688, 684, 683, 679 - 677, 674, 670, 693, 692, 689
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	889
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	412
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ג'	148, 147, 144
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	690, 685
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	898, 831, 829, 820
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	927, 922, 910, 893, 887, 850, 810, 941, 928
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	782
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	412, 409, 408, 400
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	148 - 146
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1001, 130, 113, 112, 110, 102, 100, 1011
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	694, 690, 685, 680, 672, 670
זיקת הנאה	דרך מאושרת	905, 829
זיקת הנאה	דרך מוצעת	946, 887, 869, 851
זיקת הנאה	דרך משולבת	827
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 408, 406
זיקת הנאה	מגורים ג'	150, 148 - 144, 140

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ד'	100, 102, 108 - 110, 130, 1001, 1011
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	670, 684, 689
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	890
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	102
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	673, 694
חזית מסחרית	מגורים ד'	100 - 102, 107, 108, 112, 113, 130, 1001, 1011
להריסה	דרך מוצעת	845, 867, 872, 880, 884, 910, 911, 930, 960
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	408
להריסה	מגורים ד'	100 - 102, 107, 110, 112, 113, 1001, 1011
להריסה	שטח ציבורי פתוח	671, 674, 676, 681, 684
סטיו	מגורים ד'	100, 101, 1001, 1011
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	821, 825, 829, 832, 873
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	801, 814, 872, 874, 902
רצועת מתע"נ	ככר עירונית	782
רצועת מתע"נ	מגורים ד'	100, 101, 1001, 1011
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	819 - 821, 825, 826, 829 - 832, 873, 898, 905
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801, 810, 813, 814, 845, 851, 856, 866, 867, 869, 871, 872, 874, 880, 884, 885, 887, 889 - 893, 895, 897, 899 - 902, 910, 911, 922 - 928, 930, 935, 936, 941, 946, 952, 956, 960
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	827, 896
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	782
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 405, 406, 408, 412
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	140 - 150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100 - 102, 105, 110, 112, 113, 1001, 1011, 130
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670 - 676, 678, 680 - 694, 701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24,368.03	16.14
דרך מוצעת	510.45	0.34
חניון	4,166.25	2.76
מבנים ומוסדות ציבור	37,799.83	25.04
מגורים	30,331.6	20.09

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
17.59	26,557.53	מגורים ג'
2.23	3,362.56	מסחר
0.27	412.35	ספורט ונופש
0.34	510.71	שביל
15.21	22,971.36	שצ"פ
100	150,990.67	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.81	20,920.45	דרך מאושרת
9.91	15,015.49	דרך מוצעת
0.75	1,130.81	דרך משולבת
0.09	143.76	ככר עירונית
17.90	27,110.87	מבנים ומוסדות ציבור
11.84	17,930.75	מגורים ג'
29.48	44,659.56	מגורים ד'
0.31	467.11	מסחר
15.92	24,116.91	שטח ציבורי פתוח
100	151,495.71	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חניות 3. שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים וכן כל שטחי השירות הנחוצים לשימושים השונים ו/או הנלווים להם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מתחם 6 (תאי שטח 140-150) שהינו מתחם העיבוי בדרום מערב התכנית על שדרות בן גוריון עם שלוחה של בניה חדשה בפינת הרחובות דוד רזיאל וא.ס. לוי (תא שטח 130). המתחם ביעוד זה כולל 11 בניינים. הערות כלליות לבינוי: 4.1. המבנים ביעוד זה מיועדים לעיבוי וחיזוק. 2. תכנית הבינוי והפיתוח תגדיר ותקבע את אופי הבינוי בדגש על סוג ואופן העמדה של החיזוקים ותוספות למבנה, עיצוב החזית ומתן פתרונות חניה. 3. 20% מכלל יח"ד במתחם תהיינה יח"ד קטנות. 4. תאי שטח 140-150 כוללים בניינים בעיבוי שניתן להם זכויות לתוספת קומות והרחבות. לפי העקרונות הבאים: 4.1. תוספת הקומות תינתן כך שהבניין יישאר בבניה מרקמית ע"פ הגדרתה בסעיף 1.9 להוראות תכנית זו. 4.1.1. בבניין בן 8 ק' תינתן תוספת של עד קומה וחצי. 4.1.2. בבניין בן 6 ק' תינתן תוספת של עד 3 קומות וחצי. 4.1.3. תינתן אפשרות לתוספת יח"ד בקומת הקרקע (דירות ג'). 4.2. יינתן פתרון חניה על ידי חניה עילית ותוספת חניות תת קרקעיות. 4.3. הרחבות הבניינים יהיו לכיוון החזית הראשית של המבנים. 4.4. חומרי הגמר יהיו אחידים לכלל בנייני העיבוי. 5. ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין בסטיה של עד 40% מקו הבניין, ובלבד שיוותר מרחק של 1.2 מ' מגבול המגרש.
ב	חניה חניה א. ביעוד זה ניתן יהיה להקים חניה על קרקעית לטובת דיירי המתחם.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שטחים מבונים לצרכי ציבור, דוגמת גני ילדים ומעונות. 3. בתאי שטח המסומנים בסימון חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי ותעסוקה (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו'). 4. שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה וכן כל שטחי השירות הנחוצים

4.2

מגורים ד'

לשימושים השונים ו/או הנלווים להם.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. 20% מכלל יח"ד במתחמים השונים תהיינה יח"ד קטנות.

2. במקומות המסומנים בתשריט כ "חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב, למעט בכניסות ובמבואות לשימושים הנוספים שבקומות העליונות.

3. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:

- בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - מינימום 14 מ'.

- בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה - מינימום 12 מ'.

- בין 2 בניינים בהם 9 קומות ומטה - מינימום 8 מ'.

מרחקים אלו ישמרו כמינימום גם למבנים סמוכים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

4. הנחיות בינוי למתחמים:

במתחם 1:

1. תחויב ארקדה כמסומן בתשריט, לאורך רחוב יהודה שטיין ברוחב שלא יפחת 4 מ'.

2. תחויב קומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך רחוב יהודה שטיין בגובה של עד 8 מ'.

3. תחויב בניה מרקמית בקו בנין 0 לאורך רחוב יהודה שטיין באורך של לפחות 70% מאורך חזית תא השטח.

4. גובה הבניה המרקמית:

4.1. למגורים מינימום 4 קומות מעל קומת קרקע.

4.2. לתעסוקה מינימום 2 קומות מעל קומת קרקע.

5. תותר בניה של שתי קומות תעסוקה בקו בנין 0 מעל קומת הקרקע המסחרית.

7. הוראות נוספות:

7.1. מתחם זה יהווה יחידה תכנונית משותפת של שני תאי השטח 100 ו 1001.

7.3. הכניסה לחניון במרתף הינה כניסה משותפת דרך תא שטח 100.

7.4. כניסה לחניה תפעולית ופריקה וטעינה תהיה דרך תא שטח 100, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי, ובתנאי שלא תפריע למעבר בזיקת הנאה המסומן בתשריט.

7.5. כניסה לחניה תפעולית בתא שטח 1001 תהיה דרך רחוב אלעזר, בכפוף לגמישות בעניין זה שתתאפשר באישור מהנדס העיר בתכנית הבינוי והפיתוח.

7.6. בשלב הסופי יחוברו ויאוחדו החניונים במתחם.

במתחם 2:

המתחם כולל 6 בניינים.

1. תחויב ארקדה כמסומן בתשריט, לאורך רחוב יהודה שטיין ברוחב שלא יפחת 4 מ'.

2. תחויב קומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך רחוב יהודה שטיין ורחוב דוד רזיאל בגובה של עד 8 מ'.

3. תחויב בניה מרקמית בקו בנין 0 לאורך רחוב יהודה שטיין באורך של לפחות 70% מאורך חזית המתחם.

4. גובה הבניה המרקמית:

4.1. למגורים מינימום 4 קומות מעל קומת קרקע.



4.2

מגורים ד'



- 4.2. לתעסוקה מינימום 2 קומות מעל קומת קרקע.
5. תותר בניה של שתי קומות תעסוקה בקו בנין 0 מעל קומת הקרקע המסחרית.
7. הוראות מיוחדות:
- 7.1. מתחם זה יהווה יחידה תכנונית משותפת של שני תאי השטח 101 ו 1011.
- 7.3. הכניסות לחניון במרתף הינן כניסות משותפות.
- 7.4. כניסה לחניה תפעולית תהיה דרך תא שטח 101 ו 1011, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי, ובתנאי שלא יפריעו למעבר בזיקת הנאה המסומן בתשריט.
- 7.5. בשלב הסופי יאוחדו החניונים במתחם.
- 7.6. יתאפשר חיבור החניונים.
- במתחם 3:
- המתחם כולל 6 בניינים.
1. תחויב קומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך רחוב דוד רזיאל בגובה של עד 8 מ'.
3. כניסה לחניה תפעולית תהיה דרך תא שטח 102, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי, ובתנאי שלא יפריעו למעבר בזיקת הנאה המסומן בתשריט.
4. הוראות מיוחדות:
- 4.1. חלק ממתחם זה יהווה יחידה תכנונית משותפת של שני תאי השטח 105 ו 106.
- 4.3. הכניסה לחניון במרתף הינן כניסות משותפות.
- 4.4. הכניסה לחניון תתאפשר בתא שטח 106 דרך רחוב דוד אלעזר ובתנאי שלא תפגע בהיתכנות הקמת חצר גן ילדים.
- 4.5. בשלב הסופי יאוחדו החניונים במתחם.
- 4.6. יתאפשר חיבור החניונים.
- במתחם 4:
- המתחם כולל 3 בניינים.
1. תחויב קומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך רחוב דוד רזיאל בגובה של עד 8 מ'.
2. בתא שטח 107 תותר בניה של עד שתי קומות תעסוקה בקו בנין 0 מעל קומת הקרקע המסחרית בחזית לרחוב דוד רזיאל.
- במתחם 5.1:
- המתחם כולל 7 בניינים.
1. בתאי שטח 110 ו 113 תותר בניית קומת קרקע עם חזית מסחרית בקו בנין 0 לאורך רחוב בן גוריון בגובה של עד 8 מ'.
2. תותר התקנת קומת המסחר לאורך הצלע הדרומית של תא שטח 110 הגובל בשצ"פ בתא שטח 681 (כפי שמופיע בנספח הבינוי).
- במתחם 5.2:
- המתחם כולל בניין אחד.
1. בתא שטח 112 תותר בניית קומת קרקע עם חזית מסחרית בקו בנין 0 לאורך רחוב בן גוריון בגובה של עד 8 מ'.
2. תותר התקנת קומת המסחר לאורך הצלע הצפונית של תא שטח 112 הגובל בשצ"פ בתא שטח 676 (כפי שמופיע בנספח הבינוי).



4.2	מגורים ד'
	מתחם 6 : המתחם ביעוד זה כולל 2 בניינים. 1. בתא שטח 130 תחויב קומת קרקע עם חזית מסחרית לאורך רחוב דוד רזיאל ורחוב א.ס. לוי בגובה של עד 8 מ'.
ב	מרתפים 1. המרתפים יהיו לשימושים של חניה, חדרי טכניים, חדרי מכונות, מחסנים, חדרי חשמל, חדרי טרנספורמציה, חדרי עגלות ואופניים, שימושים נוספים לרווחת הדיירים וכדו'. 2. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח כי 15% משטח המגרשים יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א 1. 3. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש. 4. תותר הקמת מרתפי חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי שתוסדר כניסה משותפת ותירשם זיקת הנאה הדדית.
ג	פרוגרמה לשטחי ציבור 1. לכל כיתת גן תוצמד חצר בהתאם לפרוגרמת השטחים של משרד החינוך.
ד	מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות : 1. תוקם קומת קרקע מסחרית ומעליה תותר הקמת קומות תעסוקה, לרבות משרדים , חדרי כושר, מרפאות וכדו'. 2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 3. תהיה הפרדה של האשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר. 4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או כל פתרון אחר בתיאום עם יועצי איכות הסביבה של הרשות המקומית 5. בקומת מסחר בבניין ניתן לשלב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית קו הבניין או המגרש. 6. תותר הקמת קולונדה ברוחב של 4 מ' במגרשים הגובלים ברחוב שטיין. 7. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים, לרבות אזור פריקה וטעינה בקומת הקרקע. 8. החניות התפעוליות ואזורי פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרשים בהתאם להנחיות תקן החניה, יחויב קירוי חניות תפעוליות ואזורי פריקה וטעינה, תותר חריגה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר לסוגיו, לרבות בתי אוכל ומשקה חנויות למכירת מזון, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי.
4.3.2	הוראות

4.3

מסחר

א

הוראות בינוי

על תא שטח 210 יחולו הוראות התכנית לה/מק/1/210 ו' לה/210.1.

בנוסף, החניות התפעוליות ואזורי פריקה וטעינה יהיו בתחומי המגרשים בהתאם להנחיות תקן החניה.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.

שימושים נלווים מסחר, בהיקף של עד 20% מהזכויות המשמשים את היעוד העיקרי לרבות הסעדה.

שימושים במרתפים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים ושטחי אחסנה המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

בתא שטח 408 - מעונות סטודנטים, דיור להשכרה ודיור מוגן.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. המבנים שישמשו לצרכי חינוך יתוכננו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירת בטיחות המשתמשים. כניסות למוסדות ציבור גדולים תתוכננה ככל הניתן ככיכרות ציבוריות, דרכן תתאפשר כניסה לאגפים שונים, כך שתתאפשר גם פעילות קהילתית לאחר שעות הפעילות.

2. לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה באורך חזית של למעלה מ-20 מ' אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים מהרחוב.

3. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה.

ב

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש.

2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.

ג

הוראות פיתוח

1. העצים יהיו בגודל מינמלי של 3 צול מסוג מעולה וגובה 3.5 מטרים

עבור נטיעת עצים ישמר מקום לבתי גידול

2. מאפייני בית הגידול: עומק - 1.5 מ', נפח - 10 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום.

3. ניתן יהיה להבליט בית גידול עבור עץ עד לגובה של 80 ס"מ מעל פני הקרקע.

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.

2. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה.

3. שבילי אופניים

5. גינות ופיתוח

6. כניסות ויציאות להולכי רגל ונגישות.

שטח ציבורי פתוח	4.5
7. תשתיות תת קרקעיות. 8. מתקני ניהול נגר. 9. חניה תת קרקעית בתא שטח 685.	
הוראות	4.5.2
פיתוח סביבתי א 1. השצ"פ במצב המאושר כולל עצים בוגרים המיועדים לשימור. הפיתוח הנופי ישלב אותם בשטחי הגינון באופן שיתפתחו כראוי ובהתאם לנדרש לשימור עצים מסוגם. 2. השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ובתחום שטח מחלחל. עיצוב השצ"פ ישלב נטיעות המותאמות לפוטנציאל ההתפתחות הגבוה של עצים בקרקע טבעית. כמו כן ישולבו מתקני משחק ומרחבי שהייה. 3. סימון מגרש תלת מימד : א. בתא שטח 685 המיועד לשצ"פ, ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניה תת קרקעית. ב. תא שטח 685 ירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי. ג. המגרש התלת מימדי יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח מגרש תלת מימדי. ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 1.5 מ', אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. ה. על תא שטח 685 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.	
ככר עירונית	4.6
שימושים	4.6.1
1. כיכר עירונית מרוצפת ומגוננת כולל ריהוט רחוב, ספסלים, מזרקות, מתקני הצללה והעברת תשתיות תת קרקעיות. 2. כניסות ויציאות להולכי רגל ונגישות.	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח א. הריצוף אחיד ויפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. ב. הכיכר תשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא כניסת רכבים פרטיים ומסחריים למעט רכב חירום ורכבים תפעוליים. ג. הכיכר תעוצב כמרחב מוצל ונעים המותאם לפעילויות מגוונות ובמנעד רחב, מפעילות נקודתית וגם התכנסות קהילתית. ד. תותר הבלטת גגונים ומצללות של החזית המסחרית מעל הכיכר ועד למרחק של 2 מ' מהחזית	א
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. העברת תשתיות תת קרקעיות. 3. כניסות ויציאות להולכי רגל.	
הוראות	4.7.2

4.7

דרך מאושרת

א

חניה

יותר תכנון חניה במפרצי חניה על קרקעיים, אך ורק ברחובות ההיקפיים הסובבים את המתחם ולאורך דרכים גובלות, חניות לאנשים בעלי מוגבלויות יותרו במפרצי חניה גם בתוך המתחם באישור מהנדס העיר.

ב

הוראות פיתוח

תכנון המדרכות ושבילי האופניים יהיה כמפורט להלן:

ב. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית ומערכת המתע"ן.

ג. כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח ייבוצע תכנון מפורט של הדרך ויכלול את הנושאים הבאים:

עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.

ה. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.

2. שבילי אופניים

כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח יתוכננו שבילי אופניים בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח התנועה, אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.

3. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל, ככל הניתן באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.

4.8

דרך מוצעת

4.8.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
2. העברת תשתיות תת קרקעיות.
3. כניסות ויציאות להולכי רגל.
4. חניה תת קרקעית בתא שטח 889.

4.8.2

הוראות

א

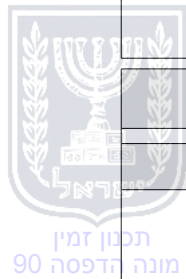
חניה

יותר תכנון חניה במפרצי חניה על קרקעיים, אך ורק ברחובות ההיקפיים הסובבים את המתחם ולאורך דרכים גובלות, חניות לאנשים בעלי מוגבלויות יותרו במפרצי חניה גם בתוך המתחם באישור מהנדס העיר.

ב

הוראות פיתוח

1. תכנון המדרכות ושבילי האופניים יהיה כמפורט להלן:
- א. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית ומערכת המתע"ן.
- ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.
- ג. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.



4.8 דרך מוצעת	4.8
ד. שבילי אופניים כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח יתוכננו שבילי אופניים בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח התנועה, אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית. ה. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל, ככל הניתן באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל. 2. סימון מגרש תלת מימד : א. בתא שטח 889 המיועד לדרך, ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניה תת קרקעית. ב. תא שטח 889 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי. ג. המגרש התלת מימדי יירשם בבעלות הפרטית, כמסומן בנספח תלת מימדי. ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת מימדי, בטווח של עד 1.5 מ', אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. ה. על תא שטח 889 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.	
4.9 דרך משולבת	4.9
4.9.1 שימושים	4.9.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. מעבר תשתיות תת קרקעיות, חניה, עצים, גינות וריהוט רחוב.	
4.9.2 הוראות	4.9.2
א חניה יותר תכנון חניה במפרצי חניה על קרקעיים, אך ורק ברחובות ההיקפיים הסובבים את המתחם ולאורך דרכים גובלות, חניות לאנשים בעלי מוגבלויות יותרו במפרצי חניה גם בתוך המתחם באישור מהנדס העיר.	
ב הוראות פיתוח תכנון המדרכות ושבילי האופניים יהיה כמפורט להלן : ב. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית ומערכת המתע"ן. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינות, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. ה. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. 2. שבילי אופניים כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח יתוכננו שבילי אופניים בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח התנועה, אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית. 3. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל, ככל הניתן באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



תכנון זמין
מונה הדפסה 90

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	מספר קומות	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	שרות	עיקרי			
1920	20	120	8704	5273	11160	2560	100	מגורים	ד'
				104	416		100	מסחר	ד'
2400	25	150	7443	6591	13950	2189	1001	מגורים	ד'
				100	400		1001	מסחר	ד'
				500	2000		1001	תעסוקה	ד'
				60	240		1001	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
5360	25	335	18030	14562	31155	5303	101	מגורים	ד'
				170	680		101	מסחר	ד'
				90	360		101	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
3888	25	243	17320	10563	22599	5094	1011	מגורים	ד'
				270	1080		1011	מסחר	ד'
				400	1600		1011	תעסוקה	ד'
6464	25	404	20611	18135	38380	6062	102	מגורים	ד'
				380	1520		102	מסחר	ד'
832	9	52	4250	2334	4940	1250	105	מגורים	ד'
				60	240		105	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
832	9	52	5780	2334	4940	1700	106	מגורים	ד'
				30	120		106	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
3136	25	196	12471	9076	19208	3668	107	מגורים	ד'
				140	560		107	מסחר	ד'
				230	920		107	תעסוקה	ד'
				60	240		107	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
1920	20	120	4950	5557	11760	1456	108	מגורים	ד'
				90	360		108	מסחר	ד'
3360	20	210	12971	9228	19530	3815	109	מגורים	ד'
3376	25	211	16864	9272	19623	4960	110	מגורים	ד'
				130	520		110	מסחר	ד'
				60	240		110	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
1024	9	64	6426	2812	5952	1890	112	מגורים	ד'

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
				שרות	שרות				
				200	800		112	מסחר	מגורים ד'
1920	20	120	5743	5273	11160	1689	113	מגורים	מגורים ד'
				124	496		113	מסחר	מגורים ד'
3472	25	217	11418	10048	21266	3358	130	מגורים	מגורים ד'
				250	1000		130	מסחר	מגורים ד'
640	11	40		1625	3440	1096	140	מגורים	מגורים ג'
640	11	40		1625	3440	1341	141	מגורים	מגורים ג'
640	11	40		1625	3440	1458	142	מגורים	מגורים ג'
640	11	40	636	1625	3440	998	143	מגורים	מגורים ג'
640	11	40	351	1625	3440	1307	144	מגורים	מגורים ג'
640	11	40		1625	3440	1135	145	מגורים	מגורים ג'
640	11	40		1625	3440	1442	146	מגורים	מגורים ג'
1280	11	80	2332	3251	6880	2707	147	מגורים	מגורים ג'
1280	11	80	4555	3251	6880	2210	148	מגורים	מגורים ג'
1280	11	80		3251	6880	1675	149	מגורים	מגורים ג'
1280	11	80		3251	6880	2697	150	מגורים	מגורים ג'
159	3		1599	20	203	470	210	מסחר	מסחר
	6		3152	556	1854	927	400		מבנים ומוסדות ציבור
	6		6895	1825	4056	2028	401		מבנים ומוסדות ציבור
	6		22722	6015	13366	6683	402		מבנים ומוסדות ציבור
	7		18489	4894	10876	5438	405		מבנים ומוסדות ציבור
	6		3505	928	2062	1031	406		מבנים ומוסדות ציבור
1600	20	100	7596	3519	7038	2234	408		מבנים ומוסדות ציבור
	7		26955	4757	15856	7928	409		מבנים ומוסדות ציבור
	6		3471	919	2042	1021	412		מבנים ומוסדות ציבור
			(1) 5230			1046	685	מגורים	שטח ציבורי פתוח
			(2) 2300			460	889	מגורים	דרך מוצעת

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

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין יהיו עפ"י הוראות סעיף 4.2.2 ס"ק א (3) והמסומן בנספח קווי הבניין.

ב. ניתן להגדיל את היקפי החניה, שטחי המרתפים והחנייה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן בעת הוצאת היתרי בניה עד לתוספת של 50% מהזכויות ומספר הקומות. בכל מקרה, היקף החניה, כולל תוספת החניה, יוגבל בהתאם לתקן החניה התקף (תקן מקסימום).

ג. ניתן לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא השטח.

ד. תותר המרת שטחים עיקרים לשטחי שירות בסך של עד 15% בשימושים השונים.

ה. ניתן לנייד עד 15 יח"ד ושטחים בהתאם בתוך מתחם או"ח מס' 1 בין המגרשים 100 ו 1001.

ו. ניתן לנייד עד 30 יח"ד ושטחים בהתאם בתוך מתחם או"ח מס' 2 בין המגרשים 101 ו 1011.

ז. תכסית מקסימלית למגדל תהיה עד 750 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הזכויות ביעוד השצ"פ הם עבור תאי שטח 140-150 (מגורים) כמסומן בנספח התלת מימד המחייב.

(2) הזכויות ביעוד דרך מוצעת הם עבור תאי שטח 140-150 (מגורים) כמסומן בנספח התלת מימד המחייב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 90



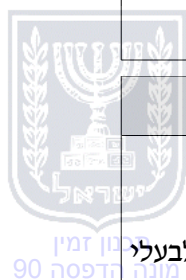
תכנון זמין
מונה הדפסה 90

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נפרדים בכל מתחם איחוד וחלוקה, לפי נספח המתחמים ללא תלות במתחמי האיחוד והחלוקה האחרים.
- תנאי למתן היתר הבניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות, תכניות, חתכים, חזיתות ופרטים עקרוניים ותקבע בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
 - א. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש וכן מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ב. העמדת המבנה, גובה ופתיחות קומת הקרקע, הפניות, עיצוב נפח הבניה, עיצוב החזיתות והחזית החמישית.
 - ג. הוראות בדבר עיצוב המרווח הקדמי של המגרש לרבות התייחסות לקיומן של גדרות, גובחן ועיצוב, פתחים, המשכיות מפלס הרחוב והממשק עימו וכיוצ"ב.
 - ד. הוראות בדבר ממשק בין מגרשים לרבות הוראות בדבר גדרות, קירות תמך וכיוצ"ב.
 - ה. קביעת הוראות לעניין כניסות להולכי רגל ולרכב וכן הוראות להפרדה בין השימושים השונים.
 - ו. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, לרבות רכב דו גלגלי, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.
 - ז. גינון ונטיעות, נטיעת עצי צל במרחב הציבורי, עומק שתילה ובתי גידול, ריצופים ופתרונות לניהול מי נגר וחלחול.
 - ח. עיצוב המרחב הציבורי ריהוט רחוב, אלמנטי הצללה, קירות, גדרות, מתקנים.
 - ט. חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא.
 - י. התייחסות למיקום, אופי והסתרת צנרת: צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות ומנדפים.
 - יא. פתרונות איסוף אשפה ומיחזור.
 - יב. פתרונות עקרוניים של תשתיות במגרש וחיבורם לתשתית העירונית.
 - יג. במקרה של בניה בשלבים תיאור שלבי הפיתוח ואופן תפקוד המגרש בשלבי הביניים, כולל מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לפרוגרמה.
 - יד. פתרונות עיצוב ושילוב של מתקנים הנדסיים פירי אוורור ומתקנים טכניים. מתקנים אלה ישולבו ככל הניתן בגוף הבנין או בתת"ק ולא יפנו לכיוון הרחוב.
 - טו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, ובכלל זה: פסולת, שפכים, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר ומטרדי ריח, והנחיות למניעת מטרדים בזמן בהתאם לדרישות הגורם הסביבתי המוסמך והתקנים המקובלים לעת עריכת התכנית.
 - טז. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחשכון במים.
 - יז. שינוי בהוראות בינוי המפורטות מעלה יהיו באישור מהנדס העיר.
2. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי בניה.
3. תנאי למתן היתר בניה:
 - א. תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500 בתאי שטח 100, 1001, 101, 1011, וכן מתן היתרי בניה בתאי שטח אלו יהיה תאום עם נת"ע.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים לבקשה להיתר.
 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או



תנאים בהליך הרישוי	6.1
קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם מהנדס העיר, בנושאים הבאים, בין היתר: א. הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. ג. מניעת מפגעים סביבתיים.	
חניה	6.2
1. החניה עבור המגרשים ביעודי מגורים ד', תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה. 2. פריקה וטעינה לצרכי מסחר תהיה בחלקו האחורי של המסחר ו/או באזורים ייעודים לפי נספח התנועה שיאושר. 3. עבור מתחם העיבוי (6) יוסדרו מקומות חניה על קרקעיים בתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 500. 4. כניסות רכבים למרתפים וחניונים תת קרקעיים תהיינה מהרחובות הפנימיים. 5. תינתן חניה לאורחים בשיעור של לפחות 10% ממספר יחידות הדירור במתחם. 6. חניות לאורחים יהיו, לפחות בחלקן, בנתיבי חניה ברחובות (בתחום הדרך הציבורית).	
איכות הסביבה	6.3
1. חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. 2. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התפזרות פסולת. 3. במסגרת תכנית הפיתוח תבוצע בחינת מהירויות רוח צפויות בתחום התכנית על סמך מודל CFD למען זיהוי סופי של עוצמות הרוח והגדרת אמצעי מיתון נקודתיים בהתאם לצורך. 4. מפלסי רעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990 ועידכון מעת לעת, או לפי המדדים האקוסטיים המפורטים בתקן בניה ירוקה וזאת על פי דרישת מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה הסביבתית.	
בניה ירוקה	6.4
הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית רמלה תוך מתן דגש לנושאים הבאים: 1. העמדת המבנה. 2. התייעלות אנרגטית. 3. קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום. 4. בניה משמרת מים. 5. פסולת ומחזור: פינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור ו/או הנחיות של עיריית רמלה.	
חשמל	6.5
1. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הרלוונטי יהיה - 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.	



חשמל	6.5
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל במיקום תת קרקעי בלבד.	
איחוד וחלוקה	6.6
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. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי. הפקעות או רישום 1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ואינם נכללים במתחמי 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. 2. ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.	
ניהול מי נגר	6.7
השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום כפוף לבדיקות קרקע. 2. מי הגשמים יופנו ככל הניתן למתקני ניהול נגר כאשר עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן מתקני הריסון לנגר יהיו נמוכים ממפלס פתחי ביוב סמוכים. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 6. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 8. כניסות לחניות תת"ק יוגבהו ממפלס הכביש כך שגם בהסתברות של 1% לא תתאפשר כניסת מים לרמפת הירידה ולא יוצף החניון. שיפוע הכביש בסמוך לכניסות לחניות תת"ק יופנה לכיוון למדרכה הנגדית. 9. שטחי אגירה בכלל שטחי התוכנית יתוכננו באופן שמפלס המים העילי בהם לא יעלה על 30 ס"מ.	

6.7

ניהול מי נגר

10. תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה של מרזבי הגגות ממרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ת העדכניות למועד ההגשה על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות אל מערכת ריסון הנגר.
11. שטחים הירוקים חדירים יפותחו ככל הניתן במפלס נמוך ממפלס השבילים לצורך יצירת שטחי השהייה.
12. שטחים פתוחים יתוכננו ככל הניתן באופן שיתאפשר בהם וויסות, אגירה והחדרה פאסיבית של מי נגר עם מוצא לדרך סמוכה ו/או לחיבור לקולטן רשת הניקוז העירונית.
13. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הכנת תכנית ניהול מי נגר לכל מגרש המוגש להיתר בנייה.
14. במסגרת תכנון מפורט קביעת כמות אמצעי החלחול, אופן ביצועם, תחזוקתם, מרחקם מבינוי וביצוע השהיית נגר מעל קומות מרתף יעשה בכפוף להתייעצות עם יועץ קרקע ואיטום וקונסטרוקטור.
15. ניקוז רצפות המרתפים יעשה אל מערכת הביוב בכפוף לתיאום ואישור התאגיד המים העירוני.
16. תחזוקת מתקני ניהול נגר המצויים בשטח מגרשים פרטיים יהיו באחריות בעלי הקרקע. במסגרת תקנון הבית המשותף יקבע מנגנון תחזוקה שנתית למתקנים אלו לקראת החורף.
17. תחזוקת מתקני ושטחי ניהול נגר המצויים בשטחים ציבוריים יהיו באחריות הרשות המקומית. יש לבצע תחזוקה שנתית של מתקנים אלו לקראת החורף ובמהלכו ככל שיידרש.

6.8

פסולת בניין

1. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין, לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו בכפוף לדין. עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.
2. מערומי העפר ופסולת הבניה אשר ייווצרו במהלך הבניה, ירוכזו בתחום המגרש במערומים זמניים עד למימוש כל אפשרויות הבינוי בתחומי המגרש, ואז יפנו לאתר מורשה לטיפול, מיון ומחזור פסולת בניין וקרקע.
3. ככל הניתן יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור.
4. פסולת בניין ברת מחזור תופרד ותמוין.
5. פסולת הבניין שנוצרה באתר, תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה.

6.9

תשתיות

1. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים ככל הניתן כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
2. תינתן גישה לתחזוקת תשתיות תת קרקעיות העוברות במגרשים הפרטיים.
3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות הגורם המוסמך.
4. מים-
- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים.
5. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.
6. ביוב-
- א. תותר העברת תשתיות עירוניות בתאי שטח המוגדרים כשטחים ציבוריים, לרבות זיקות



תשתיות	6.9
הנאה, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור. ב. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות ת"י 1205 תחנות שאיבה לביוב. ג. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות הגורם הסביבתי המוסמך. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה. ד. שוחות הביוב יתוכננו ע"פ תקן ישראלי מס' 5988. ה. תשתיות יתוכננו ויבוצעו בהתאם לתקן הנדרש והרלוונטיים בזמן הביצוע. 7. תותר הנחת צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה, בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה. 8. חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין ושולב בפיתוח המגרש או בתת קרקע. 9. מפלסי 00 של מגרש יהיו לפחות 40 ס"מ מעל מפלס הכביש הסמוך. 10. כניסות לחניות תת"ק יוגבהו ממפלס הכביש כך שגם בהסתברות של 1% לא תתאפשר כניסת מים לרמפת הירידה ולא יוצף החניון. שיפוע הכביש בסמוך לכניסות לחניות תת"ק יופנה ככל הניתן לכיוון למדרכה הנגדית. 11. במסגרת תכנון מפורט קביעת כמות אמצעי החלחול, אופן ביצועם, תחזוקתם, מרחקם מבינוי וביצוע השהיית נגר מעל קומות מרתף יעשה בכפוף להתייעצות עם יועץ קרקע, איטום וקונסטרוקטור. 12. ניקוז רצפות המרתפים יעשה אל מערכת הביוב בהתאם לאישור התאגיד בלבד. 13. כל עבודת תשתית בתחום תא שטח 825 נדרשת לתיאום עם נת"ע.	
זיקת הנאה	6.10
1. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה מתאימה בספרי המקרקעין. 2. שטח זה יתוכנן ויפותח בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, ובינוי והנחיות עיצוב. ורוחבן של זיקות הנאה לא יפחת מ' 6 למעט מתחם 6 בו יותרו זיקות הנאה ברוחב שלא יפחת מ' 5 מ'.	
הריסות ופינויים	6.11
יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים המסומנים להריסה עד הוצאת היתר הריסה למבנה. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.	
עתיקות	6.12
1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות	

6.12	עתיקות
	מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית 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. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי בניה תיבחן בשנית האפשרות לשימור עצים קיימים ושילובם בפיתוח. 5. נטיעות א. גזעי העצים יהיו בקוטר מינמלי של 3 צול וגובה 3.5 מטרים עבור נטיעת עצים ישמר מקום לבתי גידול. ב. מאפייני בית הגידול: עומק - 1.5 מ', נפח - 10 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום. ג. ניתן יהיה להבליט בית גידול עבור עץ עד לגובה של 80 ס"מ מעל פני הקרקע.

6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. גובה הבנייה העליון למבנים ולמתקני עזר לא יעלה על 181.5 מטר מעל פני הים. סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהוראותיה של התכנית. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. 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 מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א לגובה המתקן ולקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	1. כל מתחם איחוד וחלוקה ניתן למימוש באופן עצמאי וללא תלות במתחמי איחוד וחלוקה אחרים. 2. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
--	---