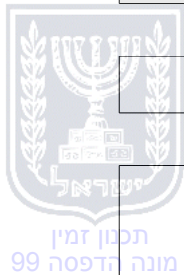


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0782672

תכנית להתחדשות עירונית- בינוי פינוי רחוב הרצל רמלה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/12/2023

לאשר את התוכנית

04/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001024943/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית במסלול בינוי- פינוי, בינוי מחדש של מתחם מגורים בכניסה הראשית לעיר רמלה, לאורך רחוב הרצל, בין הרחובות שפרינצק ויוסף אהרון.

במסגרת התכנית יהרסו שמונה בנייני מגורים קיימים ובהם 116 יח"ד ובמקומם יבנו בנייני מגורים חדשים בבנייה מגדלית ובנייה נמוכה, שיכילו 530 יח"ד בגדלים שונים ומסחר בקומת הקרקע..

התכנית מציעה שינוי במיקום שטחי ציבוריים פתוחים, ובמסגרת שינוי זה ייהרס וייבנה מחדש מבנה בית כנסת ותחודשנה התשתיות העירוניות. כמו כן מציעה התכנית תוספת זכויות למגרש ציבורי מדרום לרחוב החשמונאים (כביש 44) באופן שיאפשר בעתיד הקמת בית ספר וכן שימושים ציבוריים נוספים לטובת כלל תושבי ותושבות השכונה.

פיתוח התכנית משולב עם הפיתוח החדש של צומת הקרח (החשמונאים פינת הרצל) והיא מציעה דרך חדשה, המייצרת חיבור נוסף בין שכונת שפרינצק לרחוב הרצל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית- בינוי פינוי רחוב הרצל רמלה

**1.1 שם התכנית****שם התכנית ומספר התכנית**

415-0782672

**מספר התכנית**

29.360 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית****1.4 סיווג התכנית****האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית**לפי סעיף בחוק**  
ל"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	187559
קואורדינאטה Y	649325

### 1.5.2 תיאור מקום

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

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	שד הרצל	רמלה
	13	שד הרצל	רמלה
	3	שד הרצל	רמלה
	17	שד הרצל	רמלה
	11	שד הרצל	רמלה
	15	שד הרצל	רמלה
	5	שד הרצל	רמלה
	9	שד הרצל	רמלה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
187, 482	467, 472, 497, 505, 533, 535, 537, 539, 541	חלק	מוסדר	4346

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2188	לה / 100 / 1
3 - 1	לה / 100 / 13
497, 495, 187	לה / 100 / 23

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/38 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/2/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/4. הוראות תכנית תמא/2/4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תממ/3/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
לה/100/1	החלפה		2362	2264		01/09/1977
לה/1000/3	החלפה		2725			05/07/1981
לה/1000/42	החלפה		7581	9215		06/09/2017
לה/1000/43	החלפה		7318	8965		09/08/2016
לה/1004	החלפה		4629	2950		19/03/1998
415-0778696	החלפה		10637	9682		03/07/2022
לה/100/13	החלפה		2726			09/07/1981
לה/100/23	החלפה		3342	2204		05/06/1986

הערה לטבלה:

תכנית עבודה מר/לה/רשגז/ח/ע/03 א: הערה ליחס: כפיפות



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 45 16/01/2024	אורי הלוי	14/01/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		15: 47 17/01/2024	ירדן שפירא	17/01/2024		1: 500	רקע	תנועה
לא		15: 46 02/08/2023	יאן סטדין	12/07/2023		1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא		14: 18 02/08/2023	אהרן מלכסון	02/08/2023	38		רקע	ניהול מי נגר
לא	תכנית מים וביוב	13: 22 16/07/2023	דוד פפיש	16/07/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	פרשה טכנית למים ולביוב	08: 06 25/06/2023	דוד פפיש	22/06/2023	9		רקע	תשתיות
לא		19: 09 16/07/2023	עמוס יורן	16/07/2023	86		רקע	בדיקת הצללה
לא	דו"ח השפעת רוחות	13: 59 16/07/2023	בראון אביעד	13/07/2023	16	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	איכות אויר	11: 50 09/08/2023	אלדד שרוני	08/08/2023	45	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	דו"ח אקוסטי	08: 04 31/08/2023	לירן רוז	29/08/2023	39	1: 1	רקע	אקוסטיקה
לא	נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה	13: 14 20/08/2023	דניאלה פז ארז	15/08/2023	24		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 15 20/08/2023	דניאלה פז ארז	15/08/2023	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת סקר עצים	10: 55 01/06/2023	גלעד בנזריהם	01/05/2023	39	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 59 16/07/2023	גלעד בנזריהם	15/03/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח חברתי	12: 20 08/01/2023	שי עם שלם	01/01/2023	80	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא		12: 30 08/01/2023	שי עם שלם	01/05/2023	14	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		08: 54 23/06/2024	אורי הלוי	08/02/2024	1	1: 500	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

**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 רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771591	073-2360843	
	פרטי			הבעלים באמצעות שערי העיר רמלה בע"מ	ראשון לציון	חיל החימוש	36			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771591	073-2360843	
פרטי			הבעלים באמצעות שערי העיר רמלה בע"מ	ראשון לציון	חיל החימוש	36			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	היוצרים	3	03-5465557		mail@ah-arch.com
	מודד	איסר בדיר	1182	א.ו.ב מדידות ומיפוי בע"מ	כפר קאסם	עומר בן אל חטאב	68	050-7659205		aysar26bader@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	גלעד בנזריהם	45392657	גונן עצים וסביבה	ראש העין	העבודה	27			gilad.benzrihem@avivamc.com
	יועץ	עמוס יורן			בנימינה- גבעת עדה	הרופא	12	052-2750552		amosyx@gmail.com
	יועץ	אהרן מלכסון		ים יבשה	שער אפרים	הגלעד (1)	235	050-5666926		meilijson@gmail.com
	יועץ נופי	יאן סטדין		Y.S.L.A ltd	עמיעז	(2)		08-3740037		yan@ysla.co.il
	יועץ	שי עם שלם		קומיוניט מגורים משותפים בע"מ	תל אביב- יפו	צ'לנוב	42			Shay@pplan.co.il
	שמאי	דניאלה פז ארז	1028		הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgroup.co.il
מהנדס	מהנדס	דוד פפיש	00121902	א. פפיש ושות'	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	david@paph.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	ירדן שפירא	25737464		רמת ישי	סמ לילך (3)	15	077-2048443		yarden@ys-eng.co.il
	יועץ	בראון אביעד			כפר סבא	ויצמן	130			aviad@greenengineering.co.il
	יועץ אקוסטי	לירן רז		רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ	לוד	(4)		03-6022210		info@razore.co.il
יועץ סביבה	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@esharony.co.il

(1) כתובת : תד 235.

(2) כתובת : מושב עמי עוז, ד.נ הנגב.

(3) כתובת : משלוח דואר : ת.ד 10053 (האקליפטוס 3), רמת ישי.

(4) כתובת : ת.ד. 1028 קרית שדה התעופה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

**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
קו עזר בתשריט מצב מוצע	תחום שבו ניתן לבנות מבני מגורים מעל 9 קומות

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**

תכנית איחוד וחלוקה לצורך התחדשות עירונית במסלול בינוי- פינוי המוסיפה לצד המגורים שטחי ציבור בנויים ושטחי מסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים.
3. הרחבת דרך קיימת והוספת דרך חדשה.
4. הגדלת שטחים לצורכי ציבור.
5. קביעת קווי בנין למגרשים.
6. הגדלת מספר קומות מ-4 עד ל-25 קומות למבנים.
7. קביעת הוראות לבינוי.
8. תוספת יחידות דיור.
10. הוספת שימוש מסחר בחזית בנינים המיועדים למגורים ולמשרדים.
11. הוספת שטחי שירות תת- קרקעיים.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים.
13. קביעת זיקות הנאה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור	9,16
שטח ציבורי פתוח	8,11,10
דרך מאושרת	14
דרך מוצעת	17,15,13,12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	16
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	15,13,12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	9,16
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	2,1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	8,11,10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	16
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	8,11,10
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	16
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	16
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	17,13
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	9
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	2,1
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
חזית מסחרית	מגורים ג'	2,1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	16
מבנה להריסה	דרך מוצעת	12
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	9
מבנה להריסה	מגורים ג'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11
קו גז	מבנים ומוסדות ציבור	16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,587	8.81
מגורים ג 1	9,596	32.68
שביל להולכי רגל	286	0.97
שטח למבני ציבור	3,931	13.39
שטח ציבורי פתוח	12,854	43.78
שצ"פ- מעבר להולכי רגל	106	0.36

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	29,360	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.75	1,978.98	דרך מאושרת
12.51	3,665.58	דרך מוצעת
28.87	8,459.58	מבנים ומוסדות ציבור
32.75	9,595.85	מגורים ג'
19.11	5,599.04	שטח ציבורי פתוח
100	29,299.03	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי מכל הסוגים, בתי קפה, מסעדות, גלריות, חנויות, בנקים, דואר, מרפאות וכל משרד לשימוש שאינו מהווה מטרד למגורים.</p> <p>ג. במבנה המזרחי שבתא שטח 1- מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע ובקומה 1 לגני ילדים ומעונות יום במבנה המזרחי.</p> <p>ד. יותרו השימושים הבאים לפי קומות:</p> <p>1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה עבור מגורים ומסחר, מחסנים, שטחי שירות לרבות חדרי טרנספורמציה, חדרים ומתקנים טכניים וכיו"ב.</p> <p>2. קומת הקרקע: מסחר, מבואת כניסה למגורים, חדר אופניים ועגלות, מועדון משותף ואולם משחקים/חדר כושר לשימוש דיירי הבנין שירשם כרכוש משותף, שטחי אחסנה, חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, חצר לפריקה וטעינה למסחר, חדרים ומתקנים טכניים משרדי חברת אחזקה..</p> <p>3. קומות עליונות: מגורים</p> <p>4. קומות גג: מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. מס' קומות:</p> <p>א. בתא שטח 1: קרקע+ 24 קומות מגורים+ גג טכני</p> <p>ב בתא שטח 2: קרקע+ 5 קומות מגורים בבניה מרקמית + 16 קומות מגורים במגדלים +גג טכני</p> <p>(בבניה המרקמית הנמוכה, תותר קומה 6 בנסיגה של לפחות 3 מ' מהחזית).</p> <p>2. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה והמעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות.</p> <p>3. בניית מחסנים דירתיים תותר בקומות המרתף ובקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. במידה ויוקם חדר /משרד לשירות חברת האחזקה- ייבנה בקומת הקרקע.</p> <p>5. קומת הגג תקבל טיפול, לרבות הסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>6. בתא שטח 2 הפיתוח ישלב חצר משותפת.</p> <p>7. אורך חזית לרחוב הרצל בקומות המסד (קרקע עד 5) שבתא שטח 2 לא יפחת מ-70% מאורך תא השטח בחזית זו.</p> <p>8. לכיוון רחוב הרצל יותרו עוגנים זמניים בלבד. החדרת העוגנים ושליפתם יבוצעו בתיאום מוקדם עם הגורם המוסמך לרחוב הרצל.</p> <p>9. הכניסה לשטחי הציבור המבונים בתא שטח 1 תהיה נפרדת ובזיקה רציפה והמשכית ליעודי הקרקע הציבוריים (שצ"פ/דרך). יופרדו תשתיות, שטחי תפעול ומעברים (כגון חדרי מדרגות ומעליות).</p> <p>9. לשימושים הציבוריים יוקצו שטחי חוף בהיקף הנדרש להבטיח את תפקודם התקיין וכניסה נפרדת. יש להפריד תשתיות, שטחי תפעול ומעברים (כגון חדרי מדרגות או מעליות)</p> <p>10. לשימושים הציבוריים יוקצו שטחי חוף בהיקף הנדרש להבטיח את תפקודם התקיין וכניסה נפרדת. יש להפריד תשתיות, שטחי תפעול ומעברים (כגון חדרי מדרגות או מעליות)</p> <p>11. לפחות מחצית משטחי הציבור המבונים יהיו בקומת הקרקע.</p> <p>12. לא תתאפשר הקמת דירות גן.</p>

4.1	מגורים ג'
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. תותר בניה תת קרקעית עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות השהייה למי-נגר בהתאם לסעיף 6.3 להוראות התכנית.</p> <p>2. בתא שטח 1- קו בניין בין המגדלים (מקומה 2) יהיה 14 מטרים, כמסומן בתשריט.</p> <p>3. בתא שטח 2 - קווי בנין לרחוב הרצל: בניה מרקמית (עד קומה 5) תהיה בקו בניין 3 מ' והבניה מקומה 6 והלאה תהיה בנסיגה של 4 מטרים נוספים, לפי קו העזר המסומן בתשריט.</p> <p>5. המרחק בין המגדלים בתא שטח 2 יהיה 60 מטר, כמסומן בקו עזר בתשריט, תותר הקטנת מידה זו עד 2 מטרים לכל צד. 4. חריגת גזוזטראות מעבר לקו העזר תתאפשר עד קווי הבניין. בנוסף, תותר חריגת גזוזטראות מקו בניין עד 1.2 מטר לקו בניין קדמי בלבד, ומעל גובה של 5 מטרים ביחס למפלס הרחוב.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מעבר תת קרקעי לתשתיות, מתקני הצללה, מתקנים נופיים-הנדסיים לניהול השטח ולהשהיית מי נגר וחלחולם, כדוגמת טרסות או בורות חלחול וכן פתרונות אקוסטיים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. תכנון הפיתוח ייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות ויהיה המשכי וללא גידור, ככל האפשר, לדרכים הסמוכות.</p> <p>2. בגבול בין שצ"פ ומבנה ציבור יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן, לרבות בהיבט המפלסי.</p> <p>3. בגבול בין מבנה מגורים ושצ"פ יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן, לרבות בהיבט המפלסי.</p> <p>4. יש לטעת עצי צל רבים ככל הניתן במעברים הציבוריים, לאורך שבילי האופניים ולאורך שבילי הולכי הרגל.</p> <p>5. בתחום השצ"פ ינתנו פתרונות אקוסטיים, ככל הנדרש, ביחס לכביש 44.</p> <p>6. לא יותר גידור בין תא שטח 11 ותא שטח 9. הפיתוח הנופי של תאי שטח אלו יהיה המשכי, ככל האפשר.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. תא שטח 9: דת, חינוך, קהילה ותרבות.</p> <p>ב. תא שטח 16: 1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית. 2. שימושים נלווים: מסחר המשמש את היעוד העיקרי לרבות הסעדה. השטח הסחיר יהיה חלק מהמבנה הציבורי ולא יבנה בנפרד ממנו. 3. שימושים במרתפים: חניות, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים ושטחי אחסנה. יתאפשר למקם שימושים עיקריים במפלס 1-. 4. צינור גז</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>ג. בתא שטח 16 מבנה קיים המסומן להריסה בהתאם למסקנות הבדיקה הסביבתית של תכנית זו: שימושים שאושרו כדין במבנה זה, וניתן להם היתר בנייה על פי התכניות התקפות יהפכו לשימוש מותר בהתאם להוראות תכנית זו ללא הגבלת זמן. כל בקשה להיתר בנייה חדש ו/או תוספת בנייה בתא שטח 16 תצטרך לעמוד בהוראות תכנית זו למעט תוספת של עד 50 מ"ר, וזאת על מנת לאפשר את המשך תפקוד השימוש הקיים, תחזוקה ותוספת עבור בטיחות המבנה (עד לבקשה להריסה ובנייה מחדש).</p> <p>5. קווי תשתית עירוניים.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>בתא שטח 9:</p> <p>יעשה תיאום מוקדם של החדרת ושליפת עוגנים מול הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה לתכנון רחוב הרצל.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. תא שטח 9:</p> <p>א. לא יותר גידור לכיוון רחוב הרצל ולכיוון תא שטח 11.</p> <p>ב. יישמר מעבר רציף ופתוח לציבור בין רח' בן יוסף ורח' הרצל, כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לדייק את מיקום המעבר בשלב ההיתר, עד הסטה למרחק של שני מטרים.</p> <p>2. תא שטח 16:</p> <p>א. תותר בניה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>ב. יותר שילוב של מספר שימושים בתחום המגרש ובמבנים.</p> <p>ג. בעת פיתוח תא השטח יש לשלב נטיעות עצים רבים ככל האפשר וכן גינון אינטנסיבי בתחום המסומן בתשריט כמגבלות בניה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 16:</p> <p>1. בתחום מגבלת הבנייה לגז המסומן בתשריט מצב מוצע, יחולו הוראות תכנית עבודה מס' מר/לה/רשגז/ח/ע/03א לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה.</p> <p>2. חל איסור על ביצוע עבודות חפירה ונטיעת עצים במרחק קטן מ-2 מטרים מצינור הגז.</p> <p>3. בתחום המסומן בתשריט כתחום מגבלות הבניה אקוסטיות, לא ניתן לבנות שימושים רגישים.</p> <p>4. יש להתקין אמצעי מיגון אקוסטיים בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי.</p>	
	4.4
	4.4.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך לתנועה מוטורית-כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל, וכן להעברת קווי תשתיות.</p>	
	4.4.2
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אפניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות.</p> <p>2. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות.</p>	
	4.5



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך לתנועה מוטורית-כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל, וכן להעברת קווי תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b> 1. בהתאם להנחיות הפיתוח ב"יעוד "דרך מאושרת". 2. רוחב מדרכה ברחובות בן יוסף ומבצע קדש לא יפחת מ-2 מטרים. 3. יעשה תיאום מוקדם של החדרת ושליפת עוגנים מול הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה לתכנון רחוב הרצל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3264	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 26	94	272	70	16196		13600	23392	3811	1	מגורים	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)		1						30	300	3811	1	מסחר	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)		2						300	830		1	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים	
3096	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 23	86	258	70	24488		12378	25029	5785	2	מגורים	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)		1						150	1500	5785	2	מסחר	ג' מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	2					808	230	690	951	9		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8				12795	6397	5261	(3) 15000	7527	16		מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

הערה לכל מגרשי המגורים:

- תמהיל דירות: 5% מסך יחידות הדיור בתכנית תהיינה דירות קטנות מאד בשטח של עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות, ועוד 15% מסך יחידות הדיור בתכנית תהיינה דירות קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.
- מספר הקומות המותר כולל את כל הקומות מהכניסה הקובעת לבניין ועד לגג העליון, כולל דירות גג וגג טכני.
- במגרשי המגורים, השטחים העיקריים כוללים שטחים לרווחת הדיירים במידה ויבנו.
- יתאפשר ניווד של עד 2% ממספר יח"ד בין תאי שטח 1 ו-2 (ובהתאם, ניווד זכויותיהן) מבלי לשנות את סך יח"ד והזכויות למגורים
- לא תתאפשר העברת זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, לא תתאפשר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי, ולא תותר תוספת שטח למרפסות מעבר לשטחים המופיעים בטבלת הזכויות, יובהר- ניתן להמיר שטחים עקריים למרפסות.
- תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- ביעוד קרקע "דרך מוצעת/דרך מאושרת" תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה לגז בהיקף של עד 50 מ"ר ו/או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף להנחיות בנושא גז טבעי שבסעיף "תשתיות" בפרק 6 שלהלן.

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

(1) כולל קומת קרקע וגג טכני.

(2) לפי תשריט.

(3) מסך הזכויות ניתן להמיר שטח כולל (עיקרי ושירות) בהיקף של עד 500 מ"ר לטובת שימוש מסחרי הנלווה לשימוש הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר</p> <p>2. תותר התקנת מעליות לכלי רכב/מכפילי חניה מתחת לפני הקרקע ולא תותר הבלטתם מעל פני הקרקע.</p> <p>3. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה לתא שטח לצורך גישה לחניה באישור מהנדס/ת הרשות המקומית.</p> <p>4. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר, לתעסוקה ולשטחי הציבור ובין החניות המיועדות למגורים.</p>

6.2	ניהול מי נגר
	<p>1. בכל תאי השטח יכללו לפחות 15% שטחים פתוחים ושטחי גינון המאפשרים חלחול באופן טבעי לתת הקרקע.</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח תא שטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, המאפשרים קליטת מי הנגר בתחום תא השטח בהתאם ליעד נפח נגר מינימלי, הנוצר בתחום התכנית לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנה, וביחס לתכסית הבינוי המוצע, מיקום התכנית ומקדם הנגר בקרקע.</p> <p>3. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה והשהייה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>4. יש לתכנן את השטחים הפתוחים ושטחי הגינון במפלס הנמוך בלפחות 10 ס"מ מהשבילים והשטחים הבלתי חדירים בשטח התכנית. במקומות בהם לא נעשה שימוש בסבכות ניקוז יש לתכנן את המשטחים הבלתי חדירים עם שיפוע לכיוון שטחי הגינון והשטחים הפתוחים.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננות סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים המאפשרים חילחול.</p> <p>6. יש לצמצם ככל האפשר את הזרמת מי הנגר מהמגרשים הפרטיים לציבוריים.</p> <p>7. לפחות 25% משטחי הגגות ישמשו להשהיית מי נגר.</p>

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שיוגדרו בהיתר הבנייה.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה או לכריתה יטופלו בהתאם לתקנות.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בוגרים, וככל האפשר - נותני צל, חסכניים במים ומתאימים לאקלים הישראלי.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של כ-7 מ"ק ובעומק של כ-1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל מרתפים יבוצעו בבית גידול שעומקו ונפחו מאפשרים גידול עץ בוגר.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים, שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p>

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>יש לקבוע מיגון אקוסטי דירתי למבנים שלאורך רחוב הרצל וחשמונאים.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה. 4. גובה הבינוי בטבלה 5 מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ובכלל זה השטחים המבונים לצורכי ציבור בייעוד "מגורים ג", יירשמו על שם הרשות המקומית. 4. רישום שטחי הציבור יהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית. במגרשים סחירים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול הוראות, תכניות, חתכים, חזיתות ופרטים עקרוניים ותקבע בין היתר הוראות בנושאים הבאים: א. מפלס 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 המרווח הקדמי של המגרש לרבות התייחסות לקיומם של גדרות, גובהם 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</p>	

## תנאים בהליך הרישוי

- 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
- יד. פתרונות עיצוב ושילוב של מתקנים הנדסיים- פירי אוורור ומתקנים טכניים. מתקנים אלה ישולבו ככל הניתן בגוף הבניין 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.
- טז. פיתוח הגג מעל הבינוי המרקמי בתא שטח 2 כ"חזית חמישית", ככל האפשר, ובכלל זה: חומרי הגמר, הסתרת מערכות, גישות לגג ופיתוח חלק מהגג כשטח מגונן משותף ו/או שטח להשהיית מי נגר.
- יז. תיאום פתרון התנועה לחיבור רחוב מבצע קדש עם רחוב הרצל מול הגורם האחראי ל"מהיר אל העיר" ברחוב הרצל.
- יח. התאמת השימוש המבוקש בקומה 1- של תאי שטח בייעוד ציבורי לשהייה במרתף (במידה ומדובר בשימוש עיקרי).
2. תנאי להגשת היתר בניה, הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.
3. תנאי להוצאת היתר, הינו הצגת פתרון לניהול הנגר במגרש בנספח הידורלוגי.
4. תנאי להיתר הכולל הקמת עגורנים ו/או מנופים - תיאום עם משהב"ט.
5. תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס/ת העיר למסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של הרשות המקומית, במידה ועודפי העפר הצפויים מעל 100,000 ממ"ק.
6. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם תאגיד המים לנושא העתקת קווי ביוב קיימים.
7. תנאי להיתר בנייה תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. בית הכנסת -
8. תנאי למתן היתר הריסה לבית כנסת יהיה הסדרת מיקום חליפי זמני לבית כנסת בתא שטח 16.
9. תנאי למתן היתר בתא שטח 2, יהיה מתן היתר לבניית בית כנסת בתא שטח 9.
10. היתר הבנייה בתא שטח 2 יכלול תנאי כי בנייה מעל 9 קומות תתאפשר רק לאחר הקמת בפועל של מבנה הקבע של בית הכנסת בתא שטח 9.
- תנאים נוספים לתאי שטח מסויימים -
11. תא שטח 16:
- א. תנאי למתן היתר (ובכלל זה, הרשאה לפיתוח) בתחום המרווח כלפי רחוב החשמונאים- תיאום עם הגורם המוסמך לדרך 44/רחוב החשמונאים.
- ב. תנאי למתן היתר תיאום עם מקורות בשל קו הקולחין העובר במזרח תא שטח זה.
- ג. שילוב נטיעת עצים רבים ככל האפשר וכן גינון אינטנסיבי במרווח שבין קו המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לרח' החשמונאים (דרך 44).
- ד. תנאי להיתר לשימוש רגיש בתא שטח זה (כגון רפואה או חינוך) יהיה אישור המשרד להגני"ס. האישור ייבחן בכפוף לביצוע בדיקת היתכנות סביבתית והכנת נספח סביבתי, בדגש על אקוסטיקה ואיכות אוויר. הבדיקה והנספח יוכנו בתיאום עם המשרד להגני"ס.
- ה. תנאי להליך רישוי וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.7</b>
<p>עפ"י תכנית עבודה מס' מר/לה/רשגז/ח/ע/ 03 א, יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקה לגז טבעי ותיאום רשות הגז.</p> <p>ו. תנאי להיתר עבור שטחי המסחר הוא מימוש שטחי הציבור.</p> <p>12. תא שטח שטח 9 : תנאי להיתר לשימוש חינוך בתא שטח זה יהיה אישור המשרד להגני"ס.</p> <p>האישור יבחן בכפוף לביצוע בדיקת היתכנות סביבתית והכנת נספח סביבתי, בדגש על אקוסטיקה ואיכות אוויר. הבדיקה והנספח יוכנו בתיאום עם המשרד להגני"ס.</p> <p>13. תא שטח 1 : תנאי להריסת המקלט הציבורי הקיים הינו תיאום עם פיקוד העורף.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.8</b>
<p>א. בתא שטח 2 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל באורך 2 מטר, לאורך רחוב בן יוסף ו-3 מ' לאורך רחוב הרצל, כמסומן בתשריט</p> <p>ב. בתא שטח 1 תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב מבצע קדש ברוחב 2 מ' ו-3 מ' לאורך רחוב הרצל, כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. בתא שטח 9 תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 8 מ' לדרום (לכיוון תא שטח 2), 3 מ' לכיוון רחוב הרצל ו-2 מ' לכיוון רחוב בן יוסף.</p> <p>ד. זיקות ההנאה תרשמנה בשלב ההיתר.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>1. כל התשתיות לרבות מערכות אספקת חשמל, תקשורת, מים, מערכות ביוב וניקוז, גז, כבלים יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בתחום רצועות הדרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר מבני ציבור אלא, במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	

<b>מבנים חריגים</b>	<b>6.10</b>
<p>מבנים ושימושים הקיימים במגרשים ערב אישור תכנית על פי היתר בניה כדון, לא יחשבו כסותרים את הוראות תכנית זו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>		