

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0820787

התחדשות עירונית במתחם פרנקל-הרמב"ם-רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/01/2023

לאשר את התוכנית

02/03/2023

י"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

תוכנית זו הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של העיר רמלה. שטח המתחם הוא כ 8.6 דונם. הבינוי הקיים במתחם כולל 4 בניינים בני 3 קומות ובהם 54 יחידות דיור וכן מבנה נוסף ובו 11 יחידות מסחר המיועדים לפינוי. מטרת התוכנית היא לפתח את המתחם המתוכנן כרקמה עירונית פעילה בעזרת עירוב שימושים ואינטגרציה בין מגוון פעילויות שונות במתחם. התוכנית מעודדת פעילות ציבורית ע"י שילוב המגורים בשימושי מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור, וכן הקצאת אזורי שצ"פ וכיכר עירונית המשמשים את דיירי המתחם והסביבה כולה. התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 54 יח"ד, ובניית מתחם מגורים בן 297 יח"ד ושימושים מעורבים בהם מסחר, משרדים ומבני ציבור באמצעות הליך פינוי בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית במתחם פרנקל-הרמב"ם-רמלה

415-0820787

מספר התכנית

8.695 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

187257

קואורדינאטה Y

649148

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בפינת הרחובות ישראל פרנקל והרמב"ם בשכונת המרכז שבצפון רמלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות:

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5821	מוסדר	חלק	84-86, 104-105	83

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
לה/ 160	החלפה		1843			03/08/1972
לה/ 160 / 8	החלפה		2674			27/11/1980



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				ניר חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניר חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/06/2022	ניר חן	16: 13 23/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/06/2022	עירד שרייבר	17: 18 03/08/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	02/08/2022	אודי בנימיני	16: 24 03/08/2022		לא
איכות הסביבה	מנחה		48	01/03/2021	יואל ווייל	16: 05 05/08/2021		לא
תשתיות	מנחה		5	20/10/2020	רון גלמור	16: 36 21/06/2022	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	21/02/2022	רון גלמור	16: 39 21/06/2022	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	1	21/02/2021	רון גלמור	16: 40 21/06/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	06/01/2021	גילי לוין	17: 06 08/08/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		10	01/03/2022	גילי לוין	17: 07 08/08/2022	נספח ניקוז וניהול נגר עילי-פרשה טכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	10/08/2022	אדיר אלווס	11: 50 11/08/2022	סיווג עצים ע"ג בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		19	10/08/2022	אדיר אלווס	11: 52 11/08/2022	טבלאות סיווג עצים ותמונות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		31	01/05/2022	ירון ספקטור	11: 43 11/08/2022		לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		72	22/05/2022	ירון ספקטור	13: 58 02/08/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/12/2021	ניר חן	16: 52 28/12/2021		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

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		עירית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	073-2409744		gilp@ramla.muni.il
	פרטי			בוני התיכון פינוי בינוי רמלה (פרנקל) בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-9064640		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני התיכון פינוי בינוי רמלה (פרנקל) בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-9064640	074-7463131	ran@boh.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ניר חן	39664	אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		nir@ncarch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אודי בנימיני	40211		בני ציון	(1)		052-3906017		udibltd@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	054-4575790		irad@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	רון גלמור	124493	ת.מ.א תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ	רמת גן	הבונים	1			office@galmor-tma.com
	יועץ סביבתי	יואל ווייל		m&s ניהול וקיימות בע"מ	תל אביב- יפו	אורלוב חנה	4	050-6660848		jw@mansus.com
יועץ ניקוז	יועץ	גילי לוין			חיבת ציון	אודים	35	052-7341144		envirolev@gmail.com
שמאי	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	yaron@yaron-spector.co.il

(1) כתובת: 60910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 להתחדשות עירונית, שבמסגרתה יוקם מתחם מגורים המשלב מסחר, משרדים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למגורים, דרך, שצ"פ ומסחר למגורים, שצ"פ, דרך מוצעת וכיכר עירונית.
2. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור.
3. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח.
4. קביעת היקף זכויות הבניה בייעודי הקרקע השונים.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת תנאים להריסת מבנים.
7. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103, 102, 100
שטח ציבורי פתוח	201, 200
ככר עירונית	300
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	51, 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	50
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	103, 102, 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	30
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103, 102, 100
חזית מסחרית	מגורים ד'	103, 102
להריסה	דרך מוצעת	50
להריסה	ככר עירונית	300
להריסה	מגורים ד'	103, 102, 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	51, 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103, 102, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201, 200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

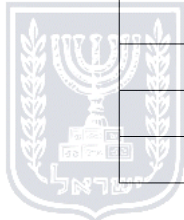
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,137	13.08
מגורים ג'	5,247	60.35
מסחר	780	8.97
שטח ציבורי פתוח	1,531	17.61
סה"כ	8,695	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24.3	0.28

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	567.14	6.52
ככר עירונית	346.36	3.98
מגורים ד'	6,058	69.63
שטח ציבורי פתוח	1,704.3	19.59
סה"כ	8,700.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. השימושים המותרים הם : נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחקים, בריכות נוי, שבילים, שביל אופניים, פרגולות, מתקני הצללה. מתקני תשתית בתת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז. 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. 3. ניתן להקים מיצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. 4. יינטעו עצים בוגרים. 5. מתקנים טכניים ישולבו באזורים מגוונים או בתת הקרקע, ככל הניתן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. תשתיות עירוניות ופיתוח נופי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מטרים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל. 2. תשתיות עירוניות ופיתוח נופי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מטרים.

4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	א. נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחקים, בריכות נוי, שבילים, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני הצללה. ב. מתחת למפלס הקרקע תותר הקמת חניונים פרטיים כחלק מהחניון התת קרקעי של המתחם.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח מילוי קרקע: א. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ'. ב. יוסדרו פתרונות איטום וניקוז להובלת מי המגרש מתחתית שכבת מצע הגידול.
4.5	מגורים ד'
4.5.1	שימושים
	א. בקומת הקרקע יותרו מבואת כניסה, שטחים לשימוש משותף של דיירים, מחסנים לדיירים. ב. מעל קומת הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים. ג. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של תא שטח 100 יותרו שטחים המיועדים למבני ציבור, מוסדות חינוך, דת, בריאות ורווחה. ד. בקומת הקרקע של תאי שטח 102-103 יותרו שימושי מסחר ומשרדים. ה. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניות, מחסנים פרטיים ומשותפים לדיירים ומחסנים שנועדו לשרות השטח המסחרי. יותרו מערכות טכניות, תשתיות וחללים הנדרשים לתפעול, חדרי מכונות, משאבות, מאגרי מים וחדרי השנאה. ו. שימושי המסחר המותרים יהיו : חנויות ומסחר כולל בתי קפה ומסעדות, מועדוני ספורט ומכוני כושר. שימושי התעסוקה המותרים : בנקים, שירותי דואר, מרכז רפואי ומרפאות, משרדים למקצועות חופשיים כגון עו"ד, רו"ח, אדריכלים וכדומה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. במבנים בהם יש עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים מכניסות לשימושים האחרים. ב. גובה קומה לשימוש מסחר עד 6 מ'. ג. לא יותרו דירות גן. ד. תותר הקמת פרגולות במרפסות גג. ה. בתא שטח 100 תותר הקמת מוסדות חינוך, גני ילדים/מעונות בקומת הקרקע. לכל כיתת גן תוצמד חצר. ו. יתאפשר קירוי קל של זיקת ההנאה בתא שטח 100 ו-102. גובה הקירוי לא יפחת מגובה קומת הקרקע המסחרית כפי שהוגדרה בסעיף ב שלעיל. ז. תתאפשר בניה רציפה בין תאי שטח 102-103 בקומת הקרקע בלבד. במידה והבינוי בקומת הקרקע בין תאי שטח 102-103 אינו מחובר בקיר משותף (קו 0 בין המבנים), המרחק בין המבנים בקומת הקרקע לא יקטן מ 6 מ' במידה ויש פתחים לכיוון תא השטח השכן או 3 מ' במידה והקיר אטום. ח. עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ' . במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ 1.5 מ'.

4.5

מגורים ד'

ט. מבני תשתית ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.
 י. מחסנים לדיירים יותרו בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
 יא. מתקנים הנדסיים וטכניים על הגג המשמשים לתפעול הבניין יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	100	2073	10473) (1	5328		6219	22020	111	75)2	21)3	4	(4)	(4)	(4)	1665	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	2073	660)5	66			726									
מגורים ד'	מגורים	102	2327	4325)6	1800		6981	13106	45)2	36	9)3	4	(4)	(4)	(4)	675	
מגורים ד'	מסחר	102	2327	910	182			1092									
מגורים ד'	תעסוקה	102	2327	530	106			636									
מגורים ד'	מגורים	103	1654	13263) (1	6768		4962	24993	141	90)2	25)3	4	(4)	(4)	(4)	2115	
מגורים ד'	מסחר	103	1654	240	48			288									
מגורים ד'	תעסוקה	103	1654	160	32			192									
ככר עירונית		300	346					1038									

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:

- יותר ניוד של עד 5% מזכויות הבניה שטחים עיקריים ללא שינוי של סך זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו.
- ניתן להמיר עד 5% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות.
- לא יתאפשר לנייד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- לפחות 20% מהדירות שיבנו במסגרת תכנית זו יהיו דירות קטנות (בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר כולל ממי"ד).
- בתא שטח 100 יוקצו 300 מ"ר חצר לטובת מבנה הציבור.
- תותר המרת שטחי התעסוקה לשטחי מסחר.
- בתאי שטח 102-103 קו הבנין בין הבניינים בקומות שמעל הקרקע לא יפחת מ- 14 מ'. בתאי שטח 100, 102 קו הבנין בין הבניינים בקומות מעל הקרקע לא יפחת מ- 12 מ'.
- בייעודי הקרקע הסחירים 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 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 150 מ"ר לרווחת הדיירים בקומת הקרקע לדיירי המבנה. לא ניתן להמיר לשימוש אחר.
- (2) גובה המבנים המצוין בטבלה הינו מקסימלי וכפוף לאישור רת"א.
- (3) בנוסף יותרו חדרי יציאה לגג וחללים טכניים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מתוכם 330 בקומה ראשונה.
- (6) מתוכם 50 מ"ר לרווחת הדיירים בקומת הקרקע לדיירי המבנה. לא ניתן להמיר לשימוש אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית באישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:
 - 1.1 בינוי-
 - א. מפלס 0.00 לכל מגרש.
 - ב. פירוט בינוי בפינת רחוב ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.
 - ג. עיצוב חזיתות המבנה לרבות מעקות וגדרות וחזית הגג.
 - ד. פירוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי חזיתות חיצוניות.
 - ה. פירי נידוף עבור שטחים מסחריים, פתרון הפרדת אשפה למבנים מעורבי שימושים.
 - ו. מיקום הכניסות למבנים, חניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, מעליות וגרעיני בניינים וכיוצ"ב.
 - ז. שילוב ואופן מימוש בין השימוש למגורים לשטחים הציבוריים- פרוגרמה, גובה הפיתוח, גידור, וכיו"ב.
 - ח. בתכנית הבינוי יקבעו מיקום לחניות, אופניים, אופנועים, חניות לנכים, וכן הכניסות לחניונים.
 - ט. תיאום מקדים עם אגף התברואה והיחידה הסביבתית ברשות המקומית.
 - י. עריכת סקר אסבסט בהתאם לתקנים ולהנחיות סביבתיות של המשרד להגנת הסביבה.
 - 1.2 פיתוח -
 - א. פריסת קירות, מעקות וגדרות לשטחים ציבוריים.
 - ב. קביעת הוראות לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.
 - ג. תכנית פיתוח מפורטת הכוללת מיקומי ריהוט, נטיעות, גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי, מיקומי תאורה ומתקני תשתיות בשטחי פיתוח אם רלוונטי, מיקומים עקרוניים להצללה עונתית.
 - ד. טיפול במי נגר ושטחי חלחול.
 - ה. פרטי פיתוח לרבות פרטי חיבור למצב קיים, פרטי בתי גידול, פרטי ריהוט רחוב ותאורה.
 - ו. הנחיות לנטיעות עצים.
 - 1.3 תשתיות:
 - א. כל תשתיות מים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז, יהיו תת קרקעיות, וותחוברנה לרשת העירונית.
2. תנאי למתן היתר - עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית.
3. תנאי לקבלת היתר בנייה - הריסת המבנים המצויים בתחום אותו תא השטח.
4. בטיחות טיסה:
 - א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
 - ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 5. תנאי להיתר בנייה - תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי, במידה וקיים, בדבר תכנון וביצוע העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים



6.1 תנאים בהליך הרישוי להם.	6.1
6.2 איכות הסביבה 1. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית או מתקן גישה סלולרי במבנה הכולל ייעוד למגורים ומבני ציבור. 2. בבניינים בעירוב שימושים יש ליצור הפרדה בין התשתיות שתשמשנה את המגורים בבניין לבין התשתיות שישמשו את המסחר והמשרדים, לרבות פתרונות לטיפול ואצירת פסולת, מערכות אוורור, בידוד אקוסטי, דרכי גישה וחנייה וכל אמצעי אחר למניעת מטרדים למגורים. למגורים תהיה כניסה ולובי נפרד בקומת הקרקע. 3. האסבסט יפונה טרם ביצוע הריסות בשטח. 4. ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית.	6.2
6.3 חניה א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. ב. מרתף החניה יהיה משותף לכל תאי השטח ופתרון החניה לכל תא שטח יותר בכל שטח החניון. ג. תותר כניסה אחת בלבד לחניון התת קרקעי.	6.3
6.4 ניהול מי נגר א. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור וריסון מי הנגר העודפים, כולל איסוף, השהייה וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים. ב. ניקוז דרכים ומגרשים יעשה בצורה גרביטציונית ככל שניתן. תכנון הניקוז ועודפי נגר להשהייה וויסות יהיו בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר. ג. יש להתחבר למוצאי ניקוז קיימים במערכת העירונית. ד. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ה. ניתן להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 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. ז. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 900 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).	6.4
6.5 שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המסומנים לשימור:	6.5

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

2. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

3. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

4. שינוי סטטוס עצים :

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 עם פקיד היערות.

6.6

זיקת הנאה

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור" וזיקת הנאה למעבר ברכב, מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. תאסר בתחום שטח זה בנייה או גידור והם ירשמו בלשכת המקרקעין.
 ב. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בחניונים התת קרקעיים בכל מגרשי המגורים למעבר וגישה ברכב ולהולכי רגל.

6.7

חלוקה ו/או רישום

1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 2. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכיה.
 3. החלוקה החדשה תירשם על פי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
 4. השטחים הציבוריים, ובכלל זה השטחים המבונים לצורכי ציבור בייעוד "מגורים ד'", ירשמו על שם הרשות המקומית.
 5. בתא שטח 100 מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות חכירה/בעלות ביחידה נפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בשלכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור.

6.8

תשתיות

1. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות לרבות חדרי שנאה.
2. חיבור לרשת המים והביוב העירונית יעשה על פי הנחיות משרד הבריאות.
3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות גז טבעי, תתאפשר בשטחים הציבוריים. במידת הצורך, תתאפשר גם במגרשים הסחירים בין קו הבניין לגבול המגרש.

6.9

תשתיות

- מתקנים נילוויים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :
1. מתקנים נילוויים לחלוקת גז טבעי יותרו במקומות הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :
 - א. במגרש עצמאי במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
 - ג. בתחום מגרשים ביעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, כיכר עירונית. תותר בניית המתקנים הנלוויים בין קו הבניין לבין גבול המגרש.
 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנה ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.10

מרתפים

- א. לא יתכננו מערכות ביוב לרבות מערכות קדם טיפול בשפכים בקומות החניונים (למעט בתקרת קומת החניון העליונה).
- ב. יותרו מרתפים עד לגבול המגרש ובלבד שיינתן פתרון חלחול בהתאם להנחיות סעיף ניהול מי נגר בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה.