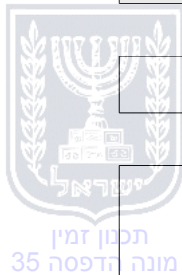


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2043

רמלה - מתחם ויצמן



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

**מינהל התכנון**

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 25/10/2023  
לאשר את התכנית 19/12/2023  
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

תמ"ל 2043, מציעה התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי על ידי יצירת מתחם מגורים מגוון לתושבים ותיקים וכן למשפחות צעירות ולתמהיל אוכלוסייה מגוון בהיקף של 1455 יח"ד במקום 276 הקיימות.

מיקום התכנית במרכז העיר, בסמוך למע"ר, לבית המשפט ולרחוב הרצל. התכנית גובלת ממערב ומדרום בצירים עירוניים ראשיים בר אילן ושדרות ויצמן, וכן ממוקמת בצמידות לתחנת מטרו מאושרת (תתל/ 101/ א) ורכבת קלה (תתל/72/ב).

התכנית, ששטחה 56 דונם, מציעה 3400 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור משולבים במבני המגורים, 2900 מ"ר עיקרי למסחר ברחובות הראשיים וכ- 7000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בלב המתחם מוצעים רחובות חדשים, שב"צ בשטח של כ- 5 דונם וכן שצ"פים ושבילים המקשרים אל פארק ששת הימים ואל השכונות הגובלות. בכך התכנית מייצרת רשת עירונית מיטבית ומגוונת לנגישות לתח"צ הליכה ותנועות רכות.

הבינוי המוצע כולל מבנים של כ- 10 קומות ורבי קומות של 25 קומות, המשלבים בניית אגף מלווה רחוב. התכנית משלבת שימושי מסחר וצרכי ציבור במגרשי המגורים וכן שטחים לתעסוקה, שטחי ציבור ושטחים פתוחים, ומוסיפה רחובות חדשים בכיוון צפון-דרום, ומזרח-מערב, ליצירת בלוקים עירוניים, קישוריות מיטבית במתחם ואל המרחב הסובב, והשלמת הרשת העירונית.

מערך השטחים הפתוחים וצירי ההליכה רגל ולאופניים מאפשר גישה ישירה של כל תושבי השכונה אל השצ"פ המרכזי ומוסדות החינוך הצמודים אליו.

הצפיפות הממוצעת בתכנית היא 56 יח"ד לדונם נטו, יחס נפש לקמ"ר הינו 83,000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רמלה - מתחם ויצמן

מספר התכנית תמל/ 2043

1.2 שטח התכנית 56.102 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 לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187389
קואורדינאטה Y	648764

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון רחוב הרב ריינס וגן ששת הימים, ממערב רחוב מאיר בר אילן, בדרום שדרות ויצמן וממזרח רחוב הרמב"ם

### 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
	39	בר אילן	רמלה
	43	בר אילן	רמלה
	7	הרב מימון	רמלה
	2	הרב מימון	רמלה
	5	הרב מימון	רמלה
	3	הרב מימון	רמלה
	6	הרב מימון	רמלה
	4	הרב מימון	רמלה
	9	הרב מימון	רמלה
	14	הרב קוק	רמלה
	16	הרב קוק	רמלה
	11	הרב קוק	רמלה
	12	שד ויצמן	רמלה
	8	שד ויצמן	רמלה
	6	שד ויצמן	רמלה
	10	שד ויצמן	רמלה
	14	שד ויצמן	רמלה

משכנות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4348	מוסדר	חלק	131-132, 141-142, 153-160, 165-166, 183, 185, 190, 192, 202, 259-262, 266, 272, 274, 285, 336	134, 161, 163, 200, 276, 284, 294
5804	מוסדר	חלק	40-45, 49, 53-54, 62-65, 76, 80	74

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

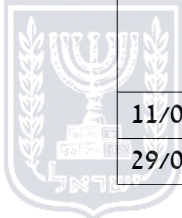
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2022		9882	10659		כפיפות	תתל/ 101 / א
29/07/2019		13258	8361		כפיפות	תתל/ 72 / ב

הערה לטבלה:

הערות לטבלה:

1. תכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאור אחירון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאור אחירון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי קומת קרקע מחייב לעניין קווי הבנין	14: 48 12/11/2023	ליאור אחירון	02/11/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי קומה ראשונה, מחייב לעניין קווי בניין	14: 48 12/11/2023	ליאור אחירון	02/11/2023			מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי קומה טיפוסית מחייב לעניין קווי הבנין	14: 50 12/11/2023	ליאור אחירון	02/11/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי בינוי מחייב לעניין קווי הבנין	14: 51 12/11/2023	ליאור אחירון	02/11/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	15: 52 12/11/2023	טלי וקסלר	12/11/2023	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	10: 23 13/07/2023	דורון לנג	26/06/2023			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 53 12/11/2023	דן פוכס	08/11/2023	1		מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה	10: 21 13/07/2023	שני בירנבוים	03/07/2023	115		מנחה	איכות הסביבה
לא	תקן 21	13: 54 14/11/2023	רחלי טרייסטמן	10/07/2023			מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה	18: 17 13/07/2023	רחלי טרייסטמן	10/07/2023			מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איחוד וחלוקה	10: 04 15/11/2023	רחלי טרייסטמן	08/11/2023			מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	תכנית מים וביוב כללית מצב מוצע וקיים	14: 56 12/11/2023	חגי קוצר	08/11/2023	1		רקע	ביוב
לא	סקר תשתיות המים והביוב	11: 04 14/11/2023	חגי קוצר	24/06/2023	16		מנחה	ביוב
לא	נספח ניהול נגר וניקוז	11: 05 14/11/2023	יונתן שביט	29/06/2023	28		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול נגר וניקוז מצב מוצע	14: 54 12/11/2023	חגי קוצר	08/11/2023	1		מנחה	ניהול מי נגר
לא	תסקיר חברתי	18: 05 18/07/2023	עפר מנחם	18/07/2023			רקע	נספח חברתי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	18: 09 13/07/2023	עפר מנחם	13/07/2023	13		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר	10: 43 18/07/2023	ברני גטניו	18/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר סיכונים סייסמיים	10: 26 13/07/2023	אורי דור	30/06/2023			רקע	סקר סייסמי
לא	בדיקה תחבורתית לתמל 2043	11: 03 14/11/2023	אביה וינשטיין	19/09/2023	33		רקע	תנועה

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**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
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		Gurin@mo h.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777		hilag@raml e.org.il
יזם	פרטי	אלי גבאי		קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	הירקון	5 א	03-5612055	03-6011556	eli@gabayg roup.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי גבאי		קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	בני ברק	הירקון	5 א	03-5612055	03-6011556	eli@gabaygrou p.com

**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	ליאור אחירון		גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		04-8562021		Lior@giorag ur.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	073-7522152		taliw@new- commons.co m
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שני בירנבוים		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640953		shanib@esd- env.com
בניה ירוקה ומיקרו אקלים	יועץ	מיה כתר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-8640970		mayak@esd- env.com
פרוגרמה ויועץ חברתי	יועץ	עפר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	03-7682223	ofer@geokg. com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7516356		meitalk@data map.com
גיאולוג לתכנון והנדסה	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(1)		04-9982205		ory@orydor. com
מתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	אביה וינשטיין		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914136		
שמאית מקרקעין	שמאי	רחלי טרייסטמן	382	טרייסטמן בע"מ	.	(2)		054-2670007		reli@traistma n.co.il
אילנאי	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)				lang.doron@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים וביוב	יועץ תשתיות	חגי קוצר	113966	DHV MED	רעננה	הפנינה	2	09-8923200	09-8853901	
ניהול נגר וניקוז	יועץ תשתיות	יונתן שביט		DHV MED	רעננה	הפנינה	2	09-8923200	09-8853901	

(1) כתובת : בית קשת 1524700.

(2) כתובת : רח' הערבה 3 איירפורט סיטי קרית שדה התעופה..

(3) כתובת : ת.ד. 266.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בנין מרקמי	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
בנין רב קומות/מגדל	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטחה לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר 2. היא תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בה משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מרפאות, מבני ציבור המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא מ 55 ועד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאוד	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 55 מ"ר למטרות עיקריות לרבות המרחב המוגן.
מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה.

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

התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במתחם ויצמן ברמלה באמצעות פינוי של 276 יח"ד קיימות לטובת הקמת 1455 יח"ד חדשות וכן תכנון מפורט של שכונת המגורים הכוללת שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תחנת תחבורה ציבורית, שביל, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת שטחי הבנייה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית.
7. קביעת קווי בניין במגרשים.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

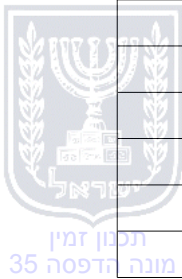
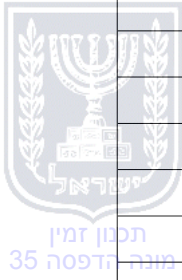
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
שטח ציבורי פתוח	606 - 602
דרך מאושרת	8 - 4
דרך מוצעת	9 ,13 - 10
שביל	16 - 14
תחנת תחבורה ציבורית	3 - 1
מגורים ומשרדים	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	12 ,10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	13 - 10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תחנת תחבורה ציבורית	3 - 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	9 ,12
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	105 ,102
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	14
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	605 ,603
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	3 ,1
גבול מתחם	דרך מאושרת	7 - 4
גבול מתחם	דרך מוצעת	9 ,13 - 10
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	מגורים ד'	105 - 101
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	201
גבול מתחם	שביל	16 ,14
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	606 - 602
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	3 - 1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	13 ,12 ,10
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101
הנחיות מיוחדות	שביל	15
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	605 ,604 ,602
הנחיות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	9 ,12 - 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	105 ,104 ,102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	105 ,102 ,101
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	דרך מוצעת	9 ,12 - 10
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
מבנה להריסה	מגורים ד'	105 - 101
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	606 ,603
מבנה להריסה	תחנת תחבורה ציבורית	3 - 1
קו בנין עילי	דרך מוצעת	12
קו בנין עילי	מגורים ד'	105 ,104 ,102 ,101
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	201
רצועת מתע"נ	תחנת תחבורה ציבורית	3 ,1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	8 ,5 ,4
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	12
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	402
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	102
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ומשרדים	201
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	605 ,604 ,602
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	3 - 1



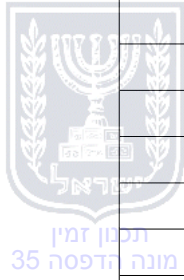
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למגרשים מיוחדים	209	0.37
אזור מגורים ב'1	3,306	5.89
אזור מגורים ג'	13,969	24.90
אזור מגורים ג'1	11,696	20.85
דרך מאושרת	5,582	9.95
חניה	857	1.53
מבנה ציבור	6,881	12.27
מסחר	207	0.37
שביל	959	1.71
שטח פרטי פתוח	477	0.85
שטח ציבורי פתוח	11,959.77	21.32
<b>סה"כ</b>	<b>56,102.77</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,768.18	4.93

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.37	8,060.89	דרך מוצעת
9.13	5,119.72	מבנים ומוסדות ציבור
36.44	20,441.81	מגורים ד'
9.21	5,169.04	מגורים ומשרדים
2.28	1,281.38	שביל
14.78	8,289.94	שטח ציבורי פתוח
8.86	4,971.8	תחנת תחבורה ציבורית
<b>100</b>	<b>56,102.77</b>	<b>סה"כ</b>





## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים וכל הנדרש לתפקודם.</li> <li>שימושים המייצרים חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9.</li> <li>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</li> <li>מחסנים.</li> <li>שימושים ציבוריים כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לשילוב בבנייני מגורים.</li> <li>מסחר לרבות מרפאות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח עיקרי ליחידה ממוצעת רגילה יהיה 90 מ"ר.</li> <li>מספר המגדלים המירבי בשטח התכנית יהיה כדלקמן:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח 101-2 רבי קומות.</li> <li>בתא שטח 102-1 רב קומות אחד.</li> <li>בתא שטח 103-2 רבי קומות.</li> <li>בתא שטח 105-2 רבי קומות.</li> </ul> </li> <li>הבינוי הפונה לכיוון הרחובות הראשיים ויצמן ובר אילן יהיה בינוי מגדלי. יתר המבנים במגרשי המגורים יבנו בבנייה מרקמית.</li> <li>מרחק מינימלי בין מבנים:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 המרחק המינימלי בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ- 10 מ'.</li> <li>3.2 המרחק המינימלי בין מבנים מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ- 12 מ'.</li> <li>3.3 המרחק המינימלי בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'.</li> <li>3.4 למרות האמור בס"ק 3.1-3.3 לעיל, ניתן יהיה להבליט מרפסות עד ל-1 מ' ובלבד שאין חריגה מגבול המגרש.</li> <li>לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב.</li> <li>בבניינים רבי קומות לא יותרו דירות מכל סוג שהוא בקומת הקרקע.</li> <li>מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר ויהיו בתת הקרקע.</li> <li>תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, שטחי הציבור ושטחי המסחר, וכן של מערכת האשפה בשימושים אלו. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה מוחלטת וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו.</li> <li>ברבי הקומות, גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</li> <li>שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים ביעוד זה, יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (5) בקומת הקרקע בלבד. בתא שטח 101 יותרו השימושים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה וכן, מבני הציבור יופנו אל הרחובות הפנימיים.</li> <li>10. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</li> <li>11. יוקצו חללים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ו/או בקומת ביניים.</li> </ul> </li> </ol> </li></ol>

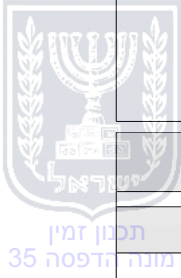




4.1	מגורים ד'
	<p>12. דופן הרחוב:</p> <p>א. הבינוי יתוכנן ליצירת דופן רצופה לרחוב על מנת לייצר חזית מלוות רחוב - המעודדת הליכתיות. תתאפשר נסיגה של עד 2.5 מ' עבור מרפסות שקועות.</p> <p>ב. תתאפשר חריגה של עד 1 מטר מקו הבניין העילי לטובת מרפסות הפונות לעבר הרחובות ויצמן ובר אילן.</p> <p>ג. במגרשים עם שימוש ציבורי המרווח הקדמי בין חזית הכניסה הראשית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>13. מפלס הכניסה לבניין:</p> <p>גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</p> <p>14. חזית המגרש בתאי שטח 102 ו 103:</p> <p>חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע ימוקמו ויוצנעו בחזית צדדית ו/או בעורף המבנה, ככל הניתן.</p> <p>15. מסחר- סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>ראו פרק 6 סעיף הוראות בינוי.</p> <p>16. סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>ראו הוראות בפרק 6.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגרש 401 ישמש עבור ביה"ס יסודי כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי חברה, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מסחר נלווה.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו שימושים לחניות ציבוריות, מתקנים הנדסיים וטכניים, שטחי אחסנה ושימושים ציבוריים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>1. מבנה בית הספר לרבות החצרות ומתקני הספורט, יתוכננו כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב, והמרווח הקדמי בין חזית זו לגבול המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>3. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.</p>

<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>4. יותר שימוש למסחר עד 15% מסך הזכויות במגרש. ניתן יהיה לממש זכויות אלו באופן יחסי לשטח מבני הציבור הממומש בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. המסחר יפנה לחזית הראשית של המבנה ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>1. גינות שכונתיות.                  2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.                  3. מתקני מיחזור.                  4. תשתיות יותרו בתת הקרקע בלבד.                  5. צרכי קהילה ומסחר בתא שטח 605 בלבד.</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.                  2. לא תותר חנייה.                  3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.                  4. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.                  5. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעיים בלבד.                  6. מתקני תשתית ומערכות נלוות כגון פירי אוורור וכו' יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות.                  7. תא שטח 605:                  א. גובה המבנה יהיה עד 3 קומות ושטח קומה לא יעלה על 200 מ"ר.                  ב. יתאפשר מסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מסך זכויות המבנה הקהילתי.</p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>דרך למעט מסילת ברזל.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>1. דרך למעט מסילות ברזל.                  2. מתקני מחזור למעט על רחובות ויצמן ובר אילן.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p> <p>א</p> <p>המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה גינון ונטיעת עצים ליצירת רצף</p>	<p><b>4.5.2</b></p>



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	צל.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. גינון.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א 1. השביל יכלול תכנון של צמחיה ותאורה להבטחת מעבר נעים ושמירה על רמת בטחון אישי גבוהה. 2. ביצוע השביל יהיה בד בבד עם בניית דירות המגורים.	
<b>4.7</b>	<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 101/א וכל ההנחיות שנקבעו בתת"ל 101/א לעניין יעוד 'תחנת תחבורה ציבורית'.	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>מגורים ומשרדים</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. מסחר, משרדים ומרפאות. 3. שימושים ציבוריים כגון: מוסדות חינוך, קהילה אחסנה ותרבות אשר אינם מהווים מטריד ומתאימים לשילוב בבניי מגורים. 4. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר.	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א 1. שטח עיקרי ליחידה ממוצעת רגילה יהיה 90 מ"ר. 2. בתא שטח 201 יבנו 2 רבי קומות, יתר המבנים יבנו בבנייה מרקמית. 3. מרחק מינימלי בין מבנים: 3.1 המרחק המינימלי בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ- 10 מ'. 3.2 המרחק המינימלי בין מבנים מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ- 11 מ'. 3.3 המרחק המינימלי בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'. 3.4 למרות האמור בס"ק 3.1-3.3 לעיל, ניתן יהיה להבליט מרפסות עד ל-1 מ' ובלבד שאין חריגה מגבול המגרש ושהמרחק בין מרקמי לרבי קומות לא יקטן מ 10 מ'. 4. הבינוי הפונה לכיוון הרחובות הראשיים ויצמן ובר אילן יהיה בינוי מגדלי. 5. מסחר יותר בקומת הקרקע. 6. שימושים ציבוריים יותרו בקומה 1. 7. משרדים יותרו בקומות 2-8.	



8. הקמת יחידות דיור למגורים יותרו החל מקומה 9.
9. בקומת המסחר תותר הקמת קומת גלריה שלא תיחשב במניין הקומות.
10. יתוכננו כניסות נפרדות לשימושים השונים.
11. תותר חניה ומחסנים בתת הקרקע בלבד.
12. דופן הרחוב :
  - א. הבינוי יתוכנן ליצירת דופן רצופה לרחוב על מנת לייצר חזית מלוות רחוב - המעודדת הליכתיות. תתאפשר נסיגה של עד 2.5 מ' עבור מרפסות שקועות.
  - ב. תתאפשר חריגה של עד 1 מטר מקו הבניין העילי לטובת מרפסות הפונות לעבר רחוב בר אילן.
  - ג. במגרשים עם שימוש ציבורי המרווח הקדמי בין חזית הכניסה הראשית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.
  13. מפלס הכניסה לבניין :
    - גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.
    14. חזית המגרש :
      - חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע ימוקמו ויוצנעו בחזית צדדית ו/או בעורף המבנה, ככל הניתן.
      15. ברבי הקומות, גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ' ולא יפחת מ 4 מ'.
      16. מסחר- סימון מהתשריט : חזית מסחרית
        - ראו פרק 6 סעיף הוראות בינוי.
        17. סימון מהתשריט : זיקת הנאה
          - ראו הוראות בפרק 6.



תכנון זמין  
מנהל תכנון ומבנה



תכנון זמין  
מנהל תכנון ומבנה



תכנון זמין  
מנהל תכנון ומבנה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			275			11320	24455		101	מגורים	ד'		
						200	750		101	מסחר	ד'		
						325	1360		101	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
4	25	95		75	19210			4840	101	<סך הכל>	ד'		
			174			7250	17070		102	מגורים	ד'		
						200	750		102	מסחר	ד'		
4	25	95		65	11400			3160	102	<סך הכל>	ד'		
			304			13000	28945		103	מגורים	ד'		
						100	600		103	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
5	25	95		60	21200			4828	103	<סך הכל>	ד'		
			117			4095	8625		104	מגורים	ד'		
						50	300		104	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
4	(1) 10	37		60	10260			2717	104	<סך הכל>	ד'		
			294			12640	27205		105	מגורים	ד'		
						195	400		105	מסחר	ד'		
5	25	95		60	21000			4944	105	<סך הכל>	ד'		
			291			12500	25015		201	מגורים	ומשרדים		
						1200	6850		201	משרדים	ומשרדים		
						405	1000		201	מסחר	ומשרדים		
					80	300	280	1000	201	מבנים ומוסדות ציבור	ומשרדים		
5	25	95		65	22000			5186	201	<סך הכל>	ומשרדים		
4	5			80	8265	2797	3000	8800	3496		מבנים ומוסדות ציבור		
1	10	37		80		1310	1642	8205	1637		מבנים ומוסדות ציבור		
							125		2056	10	דרך מוצעת		

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
	3					80	420	5688	605	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						100		506	2	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית
2	1				700	225	300	1012	3	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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:**

חובה:

- א. לפחות 11% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- ב. מבלי לגרוע מסעיף א', לפחות 15% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.
- ג. קווי בניין בהתאם לנספח בינוי שיהיה מחייב לנושא זה.
- ד. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ה. מבנים בעלי 10 קומות יתאפשרו בכפוף להגדרה כבנין מרקמי.
- ו. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה (שטחי שירות) ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבנייה.
- ז. בייעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף. לכל מגדל של 25 קומות תתאפשר תוספת של 300 מ"ר עיקרי לטובת שטחים משותפים ולכל בנין מרקמי תתאפשר תוספת של 150 מ"ר עיקרי לטובת שטחים משותפים.
- ח. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ט. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז (סעיף 6.16) בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
- י. יתאפשר ניוד של זכויות בנייה ויחידות הדיור בתוך אותו מתחם או יח"ת. זאת בכפוף לכל התנאים הבאים: א. הסכמת כל בעלי הקרקע, בתא השטח ממנו נגרעות הזכויות. ב. לא יהיה שינוי בסך הכולל של זכויות הבנייה וכן של יחידות הדיור בתחום ובתחום התכנית כולה. ג. שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות התכנית. בכל מקרה הניוד לא יעלה על 5% מזכויות הבנייה ו/ או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל והנותן לפי תא השטח בו זכויות הבנייה ו/או יח"ד הינן בהיקף קטן יותר.
- יא. תתאפשר הקמת קומת טכנית על גג המבנה או בין הקומות ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.20.
- יב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 תותר תוספת שטח ממוצע בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, שטחה המינימלי של המרפסת לא יקטן מ- 8 מ"ר.
- יג. מספר הדירות המקסימלי שיתאפשרו בשטח התכנית יעמוד על 145.
- יד. באחד מבין תאי השטח 101 ו- 201 יוקצו 800 מ"ר מתוך שטחי המסחר/תעסוקה לשירותי בריאות/מרפאות. ההקצאה הסופית תיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.
- טו. בתא שטח 105 יוקצו 90 מ"ר שטחי שירות ובתא שטח 201 יוקצו 125 מ"ר שטחי שירות לטובת פתרון הצללה זיזי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

טז. בתא שטח 10 לאורך רחוב ויצמן, יוקצו 125 מ"ר שטחי שירות לטובת פתרון הצללה זיזי בכפוף למגבלות תת"ל א/101.  
יז. בתא שטח 3 יוקצו 225 מ"ר שטחי שירות ובתא שטח 2 יוקצו 100 מ"ר שטחי שירות לטובת פתרון הצללה זיזי בכפוף למגבלות תת"ל א/101.

הערות למתן גמישויות במידת הצורך:

יח. במבנים הכוללים גני ילדים ומעונות בהפרשות מבונות: תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 150 מ"ר לכיתת גן. בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.

יט. תתאפשר תוספת זכויות לקירוי חצרות הגנים עד ל 75% משטח החצרות לצורך הצללה המוצמדת לגן ילדים/ מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך. מיקום הצללה יתאפשר מעבר לקווי הבניין ועד קו המגרש.

כ. גובה הבניה המרבי הוא 185 מעפ"י.

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

(1) (ה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי**

1. הפרדה בין שימושים מעורבים :
  - א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות להולכי רגל לשימושים השונים וכן הפרדות דרושות בתשתיות ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. ביעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב טיפול במטרדים אקוסטיים כלפי המגורים.
  - ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במגרש.
2. הוראות לבניית חזית מסחרית (היכן שמשומנת בתשריט חזית מסחרית) :
  - א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה. אורך החזית יקבע בהתאם לתכנון מפורט ובהתאם להגדרות התכנית ל"חזית פעילה".
  - ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
  - ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
  - ד. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה.
  - ה. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר ויהיו מהרחוב.

בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).

  - ו. יוצג פתרון הצללה "זיזי" ברחובות בר אילן וויצמן, עבור הצללת חזית המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד בכפוף למגבלות תת"ל 101/א וניתן יהיה לחרוג מעבר לגבול המגרש עד ל- 2.5 מ'.
  - ז. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מטר בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.
  - ח. מסחר בקומת מסד יהיה בגובה 6 מ'.
3. דיורית
 

היקף כלל הדיוריות לא יעלה על 10% ממספר יחה"ד במגרש.
4. קומת מסד :
  - א. בקומת המסד תותר בנייה בקיר משותף בין שני בניינים.
  - ב. ברבי הקומות, גובה קומת המסד לא יעלה על 6 מ' ולא ירד מ-4 מ'.
  - ג. גג קומת המסד ישמש כגג ירוק מגונן.



**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי לשלב הרישוי עבור המגרשים שגובלים/חופפים לתתל/101 א )
 

(1,2,3,4,5,8,12,13,102,201,402,602,604,605) יהיה :
- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הגורם המוסמך להקמת המטרו כהגדרתו בתתל/101.א.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן ובתחום המיועד לאתרי התארגנות אלא בתאום הגורם המוסמך להקמת המטרו כהגדרתו בתתל/101.א.

## תנאים בהליך הרישוי

- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום הגורם המוסמך להקמת המטרו כהגדרתו בתתל/101/א, בשלב תכניות ההיתר.
- ד. לא ניתן להחדיר עוגנים לתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית.
- ה. יש לתאם השפלת מי תהום עם הגורם המוסמך להקמת המטרו כהגדרתו בתתל/101/א.
- ו. תנאי להליך רישוי להקמת מבנה הכניסה והמעבר התת קרקעי לתחנת המטרו הינו אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.
2. תנאי לשלב הרישוי עבור המגרשים שגובלים/חופפים עם תתל/72/ב יהיה:
- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הגורם המוסמך להקמת הקו החום כהגדרתו בתתל/72/ב.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן ובתחום המיועד לאתרי התארגנות אלא בתאם הגורם המוסמך להקמת הקו החום כהגדרתו בתתל/72/ב.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הקו החום, אלא לאחר שהתבצע תאום הגורם המוסמך להקמת הקו החום כהגדרתו בתתל/72/ב בשלב תכניות ההיתר.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל התכנית.
4. תנאי לאישור תכנית הפיתוח יהיה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון שיתבסס בין השאר, על ביצוע סקר תגובת אתר לפי ת"י 413, ועל פי ההנחיות שבנספח הסייסימי לתכנית זו. התכן ההנדסי של המבנים בתכנית יטמיע את ספקטרום התגובה שיתקבל, וממצאי הסקר יכללו במסמכי ההיתר.
5. תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- ב. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש, תכנון חזיתות בניינים סמוכים בקיר משותף.
- ג. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות בהתאם לסעיף שמירה על עצים בוגרים.
- ד. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בהתאם להוראות סעיף 6.13 והנחיות לתאי השטח לרבות בחינת היקף הנגר הנדרש לניהול, היקף תכנית הבינוי בתת הקרקע, הנמכת גובה מפלס שטחי הקרקע והגינן למעבר הנגר.
- ה. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
- ו. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
- ז. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
- ח. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים ע"פ תכנית עירונית.
- ט. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
- י. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
- יא. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
- יב. פריסת תחנות השנאה.
- יג. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
- יד. הצגת פתרון לפינוי וסילוק אשפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>טו. מיקום שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום.                      טז. קביעת היקף נטיעות מינימאלי בשטחים ציבוריים ובכלל זה מדרכות, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים ואמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.                      יז. קביעת והצגת יחס הפיזור של חניות אופנים בתכנית בינוי ופיתוח.                      יח. פריסת קווי המים והביוב בתחום התכנית בתיאום עם הגורם המוסמך להקמת המטרו והתאגיד.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>6. תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה אישור רשות רישוי למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים הבאים:                      א. סדר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים, ביצוע תשתיות.                      ב. שילוב מבני הציבור בבינוי המוצע של מבני המגורים ושלביות בינוי למגורים ביחס לגמר שטחי הציבור. הריסת מבנה ציבור תתאפשר במידה וניתן פתרון חליפי למשתמשי המבנה.                      ג. התחברות לתשתיות עירוניות.                      ד. הסדרי תנועה וחניה זמניים וקבועים בהתאם לסדר הריסה בניה המוצע.                      ה. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר                      היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק מעבודות ההריסה והבניה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית.                      7. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים-תכנון עקרוני לחניון כולו לצורך הבטחת האפשרות לממשו במלואו.                      8. בשימושים מעורבים ובמגדלים-הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות. אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים.                      9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.                      10. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.                      11. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הבנויות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.                      12. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר-הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית.                      13. יש לבצע תאום עם הרשות לתחבורה ציבורית ומשרד התחבורה לעת עריכת תכנית תכנון לביצוע 1: 500 בהתייחס לתתל/101/א, תתל/72/ב ולנת"צ בבר אילן.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.4
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.                      2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות</p>	

6.4 הוראות בזמן בניה	6.4
<p>יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. התאורה בזמן ביצוע העבודות תכוון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.</p> <p>6. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>7. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות, לרבות הקמת ההפרדה המפלסית ומבני דרך.</p>	



6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>2. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. 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 סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשת תכנית חדשה למוסדות התכנון.</p>	



6.6 הוראות פיתוח	6.6
<p>1. קירות בנויים, גדרות וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הביניים הסמוכים.</p> <p>2. גובה קירות תמך כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>3. רוחב מדרכות לא יפחת מ 3 מטר ברוטו (בזכות הדרך ובתחום זיקת הנאה יחד).</p> <p>4. רוחב רצועת הנטיעות לא תפחת מ 1.3 מ'.</p> <p>5. ברחובות מס' 3,4 רוחב רצועת הליכה לא יפחת מ 2 מטרים וברחובות ויצמן ובר אילן, רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ 4 מטרים.</p> <p>6. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך המדרכות והשבילים, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל מינימלי 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של לפחות 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:</p>	



6.6	הוראות פיתוח
<p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו - 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.</p> <p>7. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים (היכן שאין חזית מסחרית):</p> <p>יוצגו שטחי גינן בלפחות 50% מהשטח הפנוי במגרש הנוטר לאחר הפחתת שטחי זיקת הנאה וחצרות מבני ציבור ובכפוף לשימורם של עצים המיועדים לשימור. מתוך שטחים אלה חובה למקם רצועת גינן משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ-2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינן יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 9 מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.</p> <p>8. המרחב העוטף את הכניסות אל תחנות המטרו יפותח ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן רצועת הליכה שלא תפחת מרוחב של 3 מ' באופן המאפשר גישה נוחה אל התחנה, תוך שמירה על התמצאות ברורה באמצעים אדריכליים ועיצוביים ושמירת קווי מבט פתוחים לכניסות לתחנה.</p> <p>מרחבים אלו יכללו עצי צל וכן אלמנטי הצללה ליצירת מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל בנקודות מעבר, מפגש ופעילות.</p> <p>הכיכר תפותח כהמשך רציף של מפלסי הפיתוח של הרחובות סביבה, ותבטיח נגישות מלאה לבעלי מוגבלויות בכל שטחה.</p> <p>9. תכנון הממשק בין תחנות מתע"ן תהיה תוך התייחסות להתייחסות לנגישות הולכי רגל, מיתון תנועה, זמני מעבר מינימליים בין אמצעים, צמצום מטרדים סביבתיים, הצללה, נגישות לרוכבי אופניים, מתקני חנייה לאופניים וכל מרכיב תכנון נוסף התומך מעבר מיטבי בין אמצעי תחבורה שונים, תוך שמירה על התמצאות ברורה באמצעים אדריכליים ועיצוביים ושמירת קווי מבט פתוחים לקישוריות שבין התחנות.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>

6.7	עתיקות
<p>1. השטח מסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 1219/2 רמלה, אל-נבי צאלח; 1219/0 "רמלה" י"פ : 4409 עמ" 3347 מיום : 16/05/1996; לא פורסם 1219/1 רמלה, המסגד הלבן הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. חריגה בגובה הבניין לא תאפשר לבניינים מרקמיים.</p> <p>3. ככל שימצאו עתיקות ראויות לשימור בעת חפירת המרתפים, אלה ישולבו בבנייה החדשה, ככל הניתן.</p>	<p>עתיקות</p>

6.8	איחוד וחלוקה
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>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.</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>

<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בנין. התשס"ה - 2005 ובתאום עם הגורם הרלוונטי.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 הריסות ופינויים</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חניה</b></p> <p>1. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מחנייה אחת לדירה.</p> <p>2. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>3. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>4. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובלבד שלא יופנו לעבר מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>5. פריקה וטעינה תותר ברחוב במפלס הקרקע בסמוך למגרש בהתאם לנספח התנועה, לא תתאפשר פריקה וטעינה לרחובות ויצמן ובר אילן.</p> <p>6. חניות אופניים יהיו בפריסה בפיתוח ו/או בחדר אופניים ו/או בתת הקרקע בחדר אופניים יעודי במרתף לפי יחס שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. עבור חדר חניות אופניים במרתף תדרש גישה במעלית אופניים יעודית או רמפה יעודית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים ד', מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במשולב במבנה ובתת הקרקע ככל הניתן. ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 ניקוז</b></p> <p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית יהיה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א/ 1 התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית.</p> <p>3. ניהול הנגר (ויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p>	<p><b>6.13</b></p>



ניקוז	6.13
<p>4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p> <p>ג. בתכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>5. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על ספיקה שעתית בהסתברות של 20% מונה הדפסה 35 תכנון זמין</p> <p>6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>7. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p> <p>8. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>9. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינן לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, חלחול, וויסות של של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	
זיקת הנאה	6.14
<p>1. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל:</p> <p>א. במקומות בהן מסומנת "זיקת הנאה" בתשריט מצב מוצע ותאפשר זכות מעבר חופשית להולכי רגל ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>ג. הפיתוח של זיקת הנאה במגרשים יהיה המשכי ופתוח אל השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ד. בתא שטח 102 ו-201, זיקות הנאה המרחיבות את רח' ויצמן ואת רח' מס' 3, יחולו לגובה 2 הקומות הראשונות במלואן.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר כלי רכב:</p> <p>במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לרכב ליותר ממגרש אחד תירשם זיקת הנאה במיסעה וברמפה.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.15
<p>1. ביעודים "מגורים ומשרדים" ו"מגורים ד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום כאמור, תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, שאינם בתחום האיחוד 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.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות</p>	

<p><b>6.15 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.                  4. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.                  5. תאי השטח מס' 2 ו-3 המסומנים ביעוד תחנת תחבורה ציבורית ירשמו על שם המדינה.</p>	
<p><b>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו למבנים ולמתקני עזר לרבות מנופים תתאפשר רק באישור מערכת הביטחון.                  2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 91 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם מעהב"ט לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.                  3. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.</p>	
<p><b>6.17 תשתיות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.                  2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים.                  3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.                  4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:                  מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:                  א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.                  ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.                  ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מגורים ד' ומגורים ומשרדים תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.                  ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.                  ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.                  ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.                  ז. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות".                  5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום תתל/72/ב או במגרשים הגובלים בה, אלא לאחר שבוצע תאום עם הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל וקבלת אישורה בשלב תכניות להיתר.</p>	
<p><b>6.18 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>בתחום זה לא ינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך לעיין המטרו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. מונה הדפסה 35</p> <p>2. תנאי להריסת בית הכנסת יהיה הקמה ואכלוס של מבנה חלופי מוסכם.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

