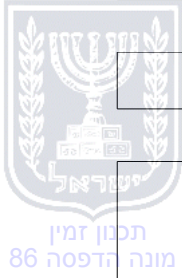


הוראות התכנית

תכנית מס' 410-0752113

תכנית פינוי בינוי ברחוב שבט דן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/04/2024

לאשר את התוכנית

22/07/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001004761/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת בסמכות מחוזית ומהווה שינוי לתכניות מפורטות פת 1255 ופת 1/1255 התכנית כוללת מתחם בשכונת עמישב הכולל 6 מבני מגורים ו - 44 יחידות דיור, מבנה מסחר, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ו - 4 מבני ציבור, המצריך התחדשות לצורך חיזוק השכונה. מטרת התכנית היא חלוקה לשני תאי שטח עבור מגורים הכוללים 220 יחידות דיור, האחד עבור בניית שני מגדלים, והאחר עבור בניית מבנה מרקמי, שטח למבנה מסחרי, ארבעה תאי שטח עבור מבני ציבור ושטח ציבורי אחד גדול המחבר את כל חלקי המתחם, כחלק ממערך שטחים ירוקים הקיים בשכונה.

התכנית מציעה חיזוק של השכונה מבחינה פיזית וחברתית והפיכתה לשכונה בעלת אופי אורבני, שתשפר את איכות החיים של התושבים הקיימים ותמשוך אוכלוסייה חדשה והטרונגית. התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור שונות ומגוונות, חידוש מבני הציבור ותוספת של שטחי מסחר בחזיתות הרחובות צפת ושבט דן.

התכנית מפרטת את מספר הבניינים, ומספר יחידות הדיור, הדרכים הפנימיות והתנועה המוטורית והרגלית בשכונה.

התכנית קובעת את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

שטח התכנית : 17.734 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית פינוי בינוי ברחוב שבט דן

410-0752113

מספר התכנית

17.734 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינאטה X 192063

קואורדינאטה Y 664235

1.5.2 תיאור מקום

פתח תקוה, שכונת עמישב, רחוב שבט דן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	טבריה	פתח תקוה
	29	צפת	פתח תקוה
	א31	צפת	פתח תקוה
	ב31	צפת	פתח תקוה
	5	שבט גד	פתח תקוה
	5	שבט דן	פתח תקוה
	1	שבט דן	פתח תקוה
	3	שבט דן	פתח תקוה
	7	שבט דן	פתח תקוה

שכונה עמישב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
297	175-182, 203, 278, 282, 290, 293	חלק	מוסדר	6320

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 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2 א. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 א
11/02/1997			4490	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 /ד.	החלפה	פת/ מק/ 2000 /ד
19/07/1984			3076	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ 1255	החלפה	פת/ 1255
03/06/1982			2820	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ 1255 /1.	החלפה	פת/ 1255 /1
14/05/1992		3167	4004	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ 2000.	החלפה	פת/ 2000
28/04/1999		2953	4745	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ 2000 /א.	החלפה	פת/ 2000 /א
06/09/1987			3478	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ 2000 /2.	החלפה	פת/ 2000 /2
14/02/2008		1946	5776	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ מק/ 2000 /יג.	החלפה	פת/ מק/ 2000 /יג
30/04/1992		2958	3998	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את הוראות תכנית פת/ במ/ 2000 /14.	החלפה	פת/ במ/ 2000 /14

הערה לטבלה:

על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת/ 2000 ועל תיקוניה להלן תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תוכנית זו לתכנית מתאר, הוראות תכנית זו עדיפות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עירן דוד שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עירן דוד שקד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 51 15/05/2023	רונית טורק	24/05/2022	71	1: 500	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח אנרגיה מתחדשת	14: 38 10/08/2023	רונית טורק	20/07/2023	31	1: 250	מנחה	איכות הסביבה
לא		14: 35 10/08/2023	שרון בן עמי	19/07/2023	7	1: 250	מנחה	אקוסטיקה
לא		14: 28 04/07/2024	עירן דוד שקד	25/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה	08: 58 08/11/2023	דניאלה פז	01/10/2023	1	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות איחוד וחלוקה	09: 05 08/11/2023	דניאלה פז	01/10/2023	31	1: 500	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	12: 24 30/06/2022	אליאב בק	24/03/2022		1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	12: 25 30/06/2022	אליאב בק	24/03/2022		1: 250	מנחה	ניקוז
לא		06: 54 27/06/2022	אסף טולדנו	29/05/2022		1: 250	רקע	נספח חברתי
לא	סקר עצים	14: 28 04/07/2024	גיל רוזנברג	24/06/2024	26	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		01: 30 19/01/2022	זוהר דבורי	13/12/2021	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		21: 10 17/05/2023	אייל רבינוביץ	15/05/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 53 12/04/2021	עירן דוד שקד	12/04/2021	1	1: 250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		moshes@ptukva.org.il
	פרטי	(1)		י. פ. בינו- התחדשות עירונית שבט דן צפת בע"מ	פתח תקווה			03-9327222		office@bno.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מנחם בגין 21.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		MOSHES@ptikva.org.il
פרטי			י. פ. בינו- התחדשות עירונית שבט דן צפת בע"מ	פתח תקווה		(1)	03-9327222		office@bno.co.il

(1) כתובת : מנחם בגין 21.

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	עירן דוד שקד	120059	סיטיבי אדריכלות ועיצוב בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-5403938		erans@citybe e-arch.com
	יועץ אקוסטי	שרון בן עמי	113331	ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ	פתח תקוה	דרך יצחק רבין	1	03-6346771		info@livni.co .il
	יועץ תשתיות	אליאב בק		אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	ירמיהו				eliavb@uval. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר דבורי	78655		פתח תקוה	דיין משה	14	03-9229954	03-9229956	zohar@zdvor i.co.il
תכנון חברתי	יועץ	אסף טולדנו		ויאפלן בע"מ	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6568485		
איכות הסביבה ותכנון סביבתי ניהול פרויקטים וייעוץ	יועץ סביבתי	רונית טורק				(2)	3		077-5288085	turkronit@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דניאלה פז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700822	09-9700801	moshe@oazg roup.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ	40060937	גבריאל לוטן מהנדסים	הרצליה	משכית (3)	15	077-4518726		ozun.glotan @gmail.com
מודד מוסמך	מהנדס	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית (4)	15	077-4518726		eyal@kav- medida.co.il
אגרונים	אגרונים	גיל רוזנברג		רוזנברג איכות חיים	אור יהודה	הגליל	36			giluckly@sm ile.net.il

(1) כתובת : ת.ד 84.

(2) כתובת : גבעת עדה.

(3) כתובת : ת.ד .12048.

(4) כתובת : ת.ד 12048.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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

קביעת מתחם להתחדשות עירונית באמצעות הליך פינני בינוי הכולל הריסת 44 יח"ד קיימות ויצירת מסגרת תכנונית להקמת 220 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מסחר, דרכים, שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור.
- ג. קביעת שימושים מותרים בשטח התכנית.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת גובה קומות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- ט. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
- י. הרחבת דרך קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	602 ,102 ,101
מסחר	201
מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
שטח ציבורי פתוח	603 ,601
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	705 - 702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	602
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	705 ,703 ,702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	102 ,101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603 ,601
גבול מתחם	דרך מאושרת	701
גבול מתחם	דרך מוצעת	705 - 702
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
גבול מתחם	מגורים ג'	602 ,102 ,101
גבול מתחם	מסחר	201
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	603 ,601
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	602 ,101
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	401
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404 ,403 ,401
מבנה להריסה	מגורים ג'	602 ,102 ,101
מבנה להריסה	מסחר	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603 ,601
קו בנין עילי	מגורים ג'	602 ,101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	404 ,403 ,401
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	602 ,101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	601

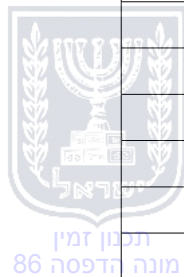
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.74	485.43	דרך מאושרת
13.88	2,461.98	מבנים ומוסדות ציבור
6.26	1,110.18	מגורים א
21.57	3,825.34	מגורים ב'
17.68	3,135.02	מגורים ג'
2.54	450.16	מגרש מסחרי
35.33	6,265.69	שטח ציבורי פתוח
100	17,733.8	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.57	456.24	דרך מאושרת
3.44	610.57	דרך מוצעת
29.52	5,235.54	מבנים ומוסדות ציבור
29.05	5,151.11	מגורים ג'
2.55	452.34	מסחר
32.87	5,828.65	שטח ציבורי פתוח
100	17,734.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים ג. מסחר ד. יותר שימוש בתא שטח 602 לטובת רחבת שהייה, כגון: בתי קפה, מסעדות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. (2) לא יתאפשרו דירות גן. (3) מרחק מזערי בין המבנים שמעל לקומת הקרקע לא יפחת מ- 10 מ' בבניינים הגבוהים, ולא יפחת מ- 18 מ' ברבי הקומות. (4) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח באישור הועדה המקומית. (5) יש ליצור הפרדה בין לובי מגורים לחלק הציבורי ולמסחר. (6) תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בתשריט.
ב	בינוי (1) תותר בניית בריכה לשימוש הדיירים בשטח התכנית, שטחים בנויים עבור הבריכה יהיו על חשבון שטחי השירות המותרים. (2) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאיזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה. (3) יש לדאוג כי ארובות האוורור יעברו את גובה קומות המגורים. (4) חזיתות מסחריות יופנו לכיוון הרחובות הראשיים ולשטחים הציבוריים הפתוחים. (6) לא יותר גידור לחזית הרחוב. תתאפשר חומה בגבול השטח הציבורי הפתוח בגובה של עד 1 מ' ומעליה גדר קלה. (7) 30% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר. (8) שטח כולל ממוצע ליח"ד יהיה 95 מ"ר. הנחיות לתא שטח 602 - (9) בתא שטח זה לא ניתן יהיה לבנות, לקרות או לסגור באלמנטים קבועים של חלק מהמבנה. (10) לא יותר לגדר תא שטח זה. (11) בשטח זה יותר גינון עילי וחניות תת קרקעיות בלבד, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. (12) במידה וייבנה חניון תחת תא שטח זה, יש לתכננו כך שניתן יהיה לשתול עצים ולייצר גינון מעליו. באזור אשר מיועד לשתילת עצים, גובה מילוי אדמה מעל תקרת החניון יאפשר בית גידול לעצים בוגרים ע"פ חוות דעת אקולוג ובאישור הועדה המקומית. (13) בתחום תא שטח זה תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בתשריט מצב מוצע. זיקת הנאה תהיה פתוחה לכלל הציבור ותישמר רציפות עם המדרכה הגובלת.



מגורים ג'	4.1
מרתפים	ג
<p>(1) החניה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>(2) חלק מחניות עבור המסחר בקומת הקרקע יהיו חניות עיליות.</p> <p>(3) רמפה ירידה למרתף תתחיל במרחק מינימאלי של 5 מ' מגבול המגרש, כך שלא תקטע את רצף הולכי הרגל.</p> <p>(4) שימושים מותרים במרתף: חניה, חניה תפעולית לצורך פעילות פריקה וטעינה, מקלטים, אחסנה, אשפה, חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים וטכניים.</p> <p>(5) יותר להקים חניון תת קרקעי לטובת חניות המגורים מתחת לתא שטח 602.</p>	
מסחר	ד
<p>(1) בחזית המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה), הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>(2) המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב.</p> <p>(3) גובה קומה מסחרית 4.5-7 מטר.</p> <p>(4) בחזיתות המסחר הפונות לרחובות בקומת הקרקע, זיקת ההנאה ככל הניתן תקורה.</p>	
מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
<p>מסחר שכונתי כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות, סדנאות וגלריות, מכוני כושר ויופי, שירותי פנאי ועוד, ובלבד שהשימושים לא יהוו מטרדים תברואתיים וסביבתיים העלולים לזהם את הקרקע והסביבה.</p>	
הוראות	4.2.2
בינוי	א
<p>א. ניתן לבלוט בחזית הראשית עם פרגולה/גגון מעבר לקו בניין עד 2 מטר.</p> <p>ב. גובה קומה מסחרית עד 6 מטרים.</p> <p>ג. אין להפנות אשפה ומתקני שירות בחזיתות המבנה היושבות בקו אפס ופונות אל השטח הציבורי הפתוח.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות מגרשי ומתקני ספורט.</p> <p>ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>ג. בתי תרבות, מוסדות קהילתיים ומוסדות דת.</p> <p>ד. מסחר</p> <p>ה. מזנונים לשירות השוהים במבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>ו. שטחי גינון, שטחי גישה וחנויות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, קירות וגדרות.</p> <p>ז. העברת תשתיות.</p> <p>ח. חדרי השנאה עבור השימושים הציבוריים בלבד.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי	א
(1) לא תתאפשר גדר ו/או חומה כלפי חזית הרחוב, תתאפשר חומה בגבול השצ"פ בגובה של עד 1	



<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>מ' ומעליה גדר קלה.</p> <p>(2) מבנים קיימים בהיתר לעת הוצאת התכנית לא יהוו סטייה ניכרת, כל בניה חדשה ו/או תוספת בניה יהיו בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>(3) מסחר יותר בקומת הקרקע, יופנה לרחוב ויצור חזית מסחרית שתשתלב ככל הניתן עם הרחוב.</p> <p>(4) ככל ושימוש מבנה הציבור מצריך זאת, יש להצמיד חצר אל מבני הציבור המוצעים בתכנית זו.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א. שטחי גינון ונטיעות לרווחת הציבור.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל, מקום מנוחה, בילוי ומשחק.</p> <p>ג. כיכרות ורחבות.</p> <p>ד. מגרשים ומתקנים למשחק וספורט, מתקני כושר חוץ, מבני שירות, סככות צל ומתקני הצללה.</p> <p>ה. ריהוט חוצות, אלמנטים פיסוליים, בריכות נוי, תאורת רחוב.</p> <p>ו. שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות, איזורי משחק שהייה והתכנסות.</p> <p>ז. חדרי השנאה עבור השימושים הציבוריים בלבד.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א פיתוח ונוף</p> <p>(1) הבניה בשצ"פ תהיה בהתאם לתכנית העירונית החלה בנוגע לשצ"פים בתחום שיפוט פ"ת.</p> <p>(2) יתאפשר שילוב אתר טבע עירוני בתכנון שילווה על ידי אקולוג.</p> <p>(3) יש לתכנן מצללות ונטיעות מסוגים שונים, בכדי להגיע ל - 40% שטח מוצל.</p> <p>(4) בתא שטח 601 יבוצע טיפול במי נגר בנפח של 675 מ"ק ליום.</p> <p>(5) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(6) תותר העמדת מרכזי מחזור שכונתיים בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובתנאי שלא תופרע תנועת אנשים ולא יוצרו מפגעים אסטטיים ובריאותיים.</p>	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון, חניה ותאורה.</p> <p>ובהתאם לשימושים המותרים בתכניות מאושרות.</p> <p>ב. יותרו מתקני דרך, אמצעי הכוונה, מבנה ארעי, תאורה וריהוט רחוב.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א דרכים</p> <p>נגר עילי מהמדרכות יופנה לכיוון הכביש וצמחיית הרחוב.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>

4.6 דרך מוצעת	4.6
<p data-bbox="1157 134 1284 168">שימושים</p> <p data-bbox="1364 134 1449 168">4.6.1</p> <p data-bbox="175 179 1284 414">א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון, חניה ותאורה. ובהתאם לשימושים המותרים בתכניות מאושרות. ב. יותרו מתקני דרך, אמצעי הכוונה, מבנה ארעי, תאורה וריהוט רחוב. ג. תותר העמדת מרכזי מחזור שכונתיים על המדרכות בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובתנאי שלא תופרע תנועת אנשים ולא יוצרו מפגעים בטיחותיים אסתטיים ובריאותיים.</p>	
<p data-bbox="1181 414 1284 448">הוראות</p> <p data-bbox="1364 414 1449 448">4.6.2</p>	
<p data-bbox="1189 459 1284 492">דרכים</p> <p data-bbox="1412 459 1449 492">א</p> <p data-bbox="255 504 1284 739">(1) נגר עילי מהמדרכות יופנה לכיוון הכביש וצמחיית הרחוב. (2) הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי. (3) בתחום הדרך יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 4	(4) 5	(4) 3	(4) 3	3	(3) 26	90	93	50	17431	5923		(2) 3836	7672	(1) 3968	A	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(5) 4	(4) 5	(4) 3	(4) 3	3	(7) 18	68	79	50	15698	5923		(6) 3258	6517	(1) 3968	B	101	מגורים ג'	מגורים ג'
(4) 4	(4) 5	(4) 3	(4) 3						884			204	(8) 680	(1) 3968		101	מסחר	מגורים ג'
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	3	(9) 14	50	48	50	9540	3600		(2) 1980	3960	1200		102	מגורים ג'	מגורים ג'
(4) 4	(10) 0	(10) 0	(4) 3	1	2			50	450	452		90	360	450		201	מסחר	מסחר
(4) 5	(4) 1	(13) 0	(4) 5	1	6	25		50	11925 (12)	2806		2104	(11) 7015	2805	01	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 5	(14) 0	(4) 1	(14) 0	1	6	25		50	2570	605		453	(11) 1512	621	02	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(15) 0	(4) 3	(4) 3	1	6	25		50	4615	1086		814	2715	1081	01	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(17) 0	(4) 3	(16) 0	(4) 3	1	6	25		50	3128	736		552	1840	740	02	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
1116	2	A	101	מגורים ג'	מגורים ג'
948	2	B	101	מגורים ג'	מגורים ג'
			101	מסחר	מגורים ג'
576	1		102	מגורים ג'	מגורים ג'
	1		201	מסחר	מסחר
	3	01	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	02	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	01	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	02	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש הרשום מתייחס לתא שטח 101 ותא שטח 602.
- (2) מתוך שטחי השירות 3 מ"ר לכל יחידה לטובת שטח למרפסת שירות.
- (3) קומת קרקע גבוהה למסחר + 24 + קומת גג טכני. לא יותרו חדרים על הגג.
- (4) על פי תשריט.
- (5) קו בניין - 4 מ' עבור קומת קרקע מסחר, קו בניין - 2 מ' עבור מרפסות בקומות. קו בניין - 5 מ' לכיוון רחוב טבריה, על פי תשריט. בחזיתות המסחר תחוייב הקמת קולונדה. נסיגת המרפסות בקומות תהא במטר לפחות מגבול הקולונדה.
- (6) מתוך שטחי השירות 3 מ"ר לכל יחידה לטובת שטח למרפסת שירות.
- (7) קומת קרקע גבוהה למסחר + 16 + קומת גג טכני. לא יותרו חדרים על הגג.
- (8) זכויות אלו כוללות זכויות עבור גלריה אשר תהווה עד 70% מהקומה.
- (9) קומת קרקע + 12 קומות + גג טכני. לא יותרו חדרים על הגג.
- (10) על פי תשריט, קו בניין אפס לשצי"פ.
- (11) ניתן לממש באופן יחסי 20% מהשטח העיקרי הממומש לצרכי ציבור בתכנית, לטובת מסחר.
- (12) כלל שטחי הבניה ניתנים עבור תא שטח זה בשני מתחמי האיחוד והחלוקה 01 ו- 02.
- (13) על פי תשריט, קו בניין אפס לתא שטח מספר 402, ניתן יהיה לאחד שני תאי שטח אלו בעתיד.
- (14) על פי תשריט, קו בניין אפס לכיוון תא שטח מספר 401, ניתן יהיה לאחד שני תאי שטח אלו בעתיד.

(15) על פי תשריט, קו בניין אפס לכיוון תא שטח מספר 404, ניתן יהיה לאחד שני תאי שטח אלו בעתיד.

(16) על פי תשריט, קו בניין אפס לכיוון שצ"פ.

(17) על פי תשריט, קו בניין אפס לכיוון תא שטח מספר 403, בעתיד ניתן יהיה לאחד תאי שטח אלו.






תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>א. יש לבצע תיאום תשתיות עם הועדה המקומית - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הנדרשות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, תיעול, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מבקש ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ב. פתחי אוורור קומות המרתף לא יופנו אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים, יוצנעו ככל האפשר, כך שלא יפריעו ולא יפגעו במערך המגרש.</p> <p>ג. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים פרט לדרכי הגישה והאוורור. דרכי הגישה יתוכננו בתיאום עם החברה המספקת חשמל תוך שמירה על בטיחות ונגישות במפלסי קומת הקרקע של המבנה. מיקומם ישולב בבניין ככל הניתן כך שהפרעתם תהיה מינימלית. פתחי אוורור לא יופנו לרחוב או לשצ"פ או לתחום זיקת ההנאה במגורים, ומרחקם מגבולם לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ד. לא תתאפשר בניית דירות גן.</p> <p>ה. חדר אשפה - ימוקם בקומת הקרקע או המרתף של הבניין, דלת החדר תוצנע ככל האפשר. ו ניתן להקים מחסנים בלובאי הקומות ובמרתפים, בקומת הקרקע יותרו מחסנים לטובת המסחר בלבד. שטחו של כל מחסן לא יעלה על 10 מ"ר.</p> <p>ז. תתאפשר הקמת מערכות טכניות על הגג המשותף, המערכות יתוכננו בצורה כזו שלא יראו מהרחוב בכל היקף המבנה, מסתורי המערכות יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה. מערכות טכניות לא ימוקמו בגגות ביניים וימוקמו בתוך קונטור הבניין.</p> <p>ח. מרתפים לא יבלטו מגובה פני הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>ט. מפלס הפיתוח במפגש עם קו הרחוב יהיה זהה לגובה המדרכה או עד 49 ס"מ גבוה מהמדרכה. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ואו השצ"פ ואו מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות - כניסה נגישה. יש לגשר על הפרשי מפלסים לכיוון הרחוב על ידי פתרונות המאפשרים מעבר ולא חסמים, כגון: מדרגות. במקרים מיוחדים תותר חריגה זו רק אם שוכנעה הוועדה של ניתן להימנע מהפרש מפלסים זה. י. חזית חמישית - ככל ויהיו גגות נצפים, יעוצבו, יפותחו ויתוכננו לפי התייחסות איכות הסביבה.</p> <p>יא. הפרדה בין שימושים מעורבים - 1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 2. בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם. 5. יש להסדיר בהיתר הבניה כניסות לעסקים וסילוק ראוי של האשפה.</p> <p>יב. במידה ותיבנה קולונדה בקומת הקרקע המסחרית, ניתן יהיה להשתמש בגג הקולונדה עבור מרפסות הדירות בקומה הראשונה, כל עוד זה לא בא בסתירה עם תקנות התכנון והבנייה.</p>
6.2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א 1 -</p> <p>א. איסוף והובלה של הנגר העילי יבוצע על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת בכבישים ובשצ"פ, ע"פ נתוני התכנן וסכמת הזרימה המוצגת בנספח הניקוז.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 86</p>	<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>ב. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס יעקרונות בניה משמרת נגר', תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי התהום.</p> <p>ג. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולהפנותם לאמצעי ניהול נגר ושטחים מחלחלים טרם הפנייתם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. יעד ניהול הנגר לתוכנית הינו 1,415 מ"ק/יום. מתוכם 700 מ"ק יטופלו במרחב הציבורי ו-715 מ"ק נוספים בשטח מגרשי הבניינים.</p> <p>ה. תינתן האפשרות להמיר נפחי ניהול נגר מטיפול במגרשים הפרטים לשטחים הציבוריים ולהיפך ובלבד שהתכנית תעמוד ביעד נפח ניהול הנגר שנקבע.</p> <p>ו. כלל פתרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט ניתנים לשינוי בהתאם לתכנון עדכני, ובלבד שיתוכננו ע"י יועץ ניקוז ושהתוכנית תעמוד ביעד נפח הנגר לטיפול.</p> <p>ז. תכנון שטח האיגום/ההשהיה בכל אחד מהמקומות המסומנים בתשריט, יהיה כך שיאפשר תפקוד של השטח כאמצעי לאיגום והשהיה מחד, אך ימנע הצפה ופגיעה בתפקוד התקין של השצ"פ כמרחב ציבורי פעיל מאידך.</p> <p>ח. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1,415 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).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 86</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 86</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מתקני האיסוף של השפכים יבוצעו באופן שמאפשר גישה נוחה לטיפול בצנרת ובמתקני קדם הטיפול. רצוי כי מתקנים אלו ימוקמו מחוץ למבנה ויאפשרו חיבור גרביטציוני למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח שפלת לוד 20 של חברת מקורות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה - 1995, יש להתייחס להגבלות הבניה באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי. רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור הנ"ל בהתאם למפורט בתקנות.</p> <p>ג. יש לתאם נספחי מים וביוב עם תאגיד מיתב בפתח תקווה, ועם חברת "מקורות" בנושא הקידוח.</p> <p>ד. בנייה ברדיוס מגן ג' - 1. כל הקווים המאספים של מערכת הביוב של המבנה יתוכננו כך שיעברו באופן גלוי מתחת לתקרת מרתף 1-1. כלומר, לא יתוכננו קווי ביוב בתוך הקרקע. 2. מפלס הקרקע של המבנה המתוכנן גבוה מזה של הקידוח שיפועי המגרש והמבנה יתוכננו באופן שיסדיר את ניקוזו הרחק מהקידוח.</p>
	<p>6.5 פיתוח ונוף</p> <p>א. גובה מילוי אדמה יאפשר ביתי גידול לעצים בוגרים וגינון ע"פ חוות דעת אקולוג ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לפחות 20% משטח מגרשי המגורים יהיו מגוננים.</p>

<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>בתכנית קיימים שני מתחמי איחוד וחלוקה, תכנית האיחוד והחלוקה עבור תכנית זו מתייחסת למתחם מספר 1. בעתיד תוכן תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לתשריט, עבור מתחם 2, השטחים הציבוריים יירשמו על שם העירייה במסגרת תכנית זו.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ג. היתר בניה לרבות היתר לעבודת ההריסה, יכול תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, כגון - כיסוי מכולות פסולת הבניין למניעת אבק, הוצאת פסולת באמצעות שרזולים, אחסון זמני והעמסה בתחומי המגרש ולא בתחום המרחב הציבורי.</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. להיתר הבניה יוגשו נספחים כמפורט שיאושרו בוועדה המקומית: א. נספח בינוי ועיצוב אדריכלי. ב. נספח פיתוח בהתאם להנחיות בתכנית זו. הנספח יכלול דו"ח הידרולוג עם פתרון לניקוז נגר עילי ע"פ תכנית זו. ג. נספח תנועה. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה: א. אישור פקיד היערות. ב. אישור איכות הסביבה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. ג. תנאי להיתר בניה העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום המתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית, בתיאום עם כל בעלי התשתיות. ד. חדר טרנספורמציה יוקם בתחום התכנית. ה. הגשת תצ"ר בהתאם לתכנית לצורך רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה. ו. דו"ח אקוסטי.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. על עץ או קבוצת עצים להעתיקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות. ב. לעת בקשה להיתר בניה/הריסה בתחום התכנית, תיערך בחינה מחודשת לנושא כריתת העצים וככל שניתן להציל עצים בוגרים ולשמרם, ייעשו כל המאמצים לשימור. שינוי סטטוס עצים מכריתה לשימור לא יהווה סטייה לתכנית זו.</p>	
<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל הינו 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.11 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או במסגרת רישום</p>	

6.11 רישום שטחים ציבוריים
תכנית חלוקה חדשה על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.12 זיקת הנאה סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי
<p>א. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך המעבר למבני הציבור בתא שטח 101 בייעוד מגורים ג', בהתאם לתשריט.</p> <p>ב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ללא מכשול או גידור בתא שטח 602 בייעוד מגורים ג', בהתאם לתשריט.</p> <p>ג. תירשם זיקת הנאה בתחום ייעוד מגורים ג' לאורך כל החזית הפונה לרחוב שבת דן, בעומק של 3 מטר, בהתאם לתשריט. זיקת ההנאה תשמש בחלקה כשטח להרחבת המדרכות ברחוב שבת דן וגישה לחזית המסחרית.</p>

6.13 מסחר
<p>א. שימושים הקשורים במזון יהיו על פני הקרקע לרבות שטחי שירות נלווים לעסקים אלו.</p> <p>ב. בקומת הקרקע בה מסומנת חזית מסחרית בתשריט, הקומה תתוכנן לאורך קו הבניין הקדמי ותאפשר תנועת הולכי רגל לאורכה, המרווח של קו בניין קדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבור בכל עת, ללא מכשול או גידור.</p> <p>ג. המסחר בקומת הקרקע יתוכנן ברצף עם הרחוב, וככל הניתן יתוכנן קירוי לאורך החזית המסחרית. החזיתות המסחריות יהיו שקופות לרחוב ב - 70% לפחות משטחן.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת המבנים הקיימים להריסה במתחם חלוקה 1	
2	הריסת המבנים הקיימים להריסה במתחם חלוקה 2	
3	בניית מגדלי המגורים בתא שטח 101 במתחם חלוקה 1	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.