

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2061

התחדשות עירונית מתחם מסדה, רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

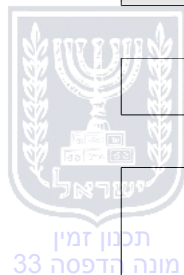
מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
16/12/2024

לאשר את התכנית

05/01/2025

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005332412/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת עמישב בדרום העיר רמלה. שטח התכנית הינו 95.9 דונם וגבולותיה הם כביש 40 מדרום, רחוב מנחם דניאל ממזרח, רחוב הרב הרצוג מצפון ורחובות אמיל זולא וביאליק ממערב.

בתחום התכנון קיימות 327 יחידות דיור, המצויות במבנים בגובה של 1 - 4 קומות. המתחם מאופיין בשלושה טיפוסים בינוי עיקריים: צמודי קרקע, מבני גן-גג ומבני רכבת. כמו כן ישנם בתחום התכנית שימושים מסחריים וציבוריים בהם בתי כנסת, גני ילדים ומעונות יום.

התכנית מציעה הריסה של 292 יח"ד במבני שיכון ישנים ובניה של 1,638 יח"ד במקום, וכן תוספת יחידות דיור במגרשי מגורים קיימים בהיקף של 94 יח"ד. כמו כן מציעה התכנית מערכת רחובות חדשים המתחברת למערכת העירונית הקיימת, מחזקת את קישוריות המתחם אל שאר חלקי היישוב וקובעת מגרשים חדשים למגורים משולבים עם שימושים למסחר ושטחי ציבור במתכונת של עירוב שימושים. עוד התכנית מתווה שטח ציבורי פתוח במרכז התכנית לרווחת הקהילה ושטחים למבנים ומוסדות ציבור הנותנים מענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שם התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית



היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

רמלה

קואורדינאטה X

187952

קואורדינאטה Y

647602

1.5.2 תיאור מקום

גבולות המתחם הינם: רחוב הרב הרצוג מצפון, רחובות אמיל זולא וביאליק ממערב, כביש 40 מדרום, רחוב מנחם דניאל ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות:

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

עמישב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5324	לא מוסדר	חלק		1
4446	מוסדר	חלק	15-16, 20-47, 49, 56-61	48
5730	מוסדר	חלק	8	
5837	מוסדר	חלק	1-3, 68-69	
5846	מוסדר	חלק		27
5847	מוסדר	חלק	20-21	
5848	מוסדר	חלק	1-7, 11-13	8-10
5849	מוסדר	חלק	1-11, 13	12
5850	מוסדר	חלק	5, 36, 46	
5851	מוסדר	חלק	1-22	
5852	מוסדר	חלק	1-15	
5853	מוסדר	חלק		16
5854	מוסדר	חלק	22, 24	23
5855	מוסדר	חלק	2-7, 9-17	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

בהתאם להוראות הדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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				אליהו אברהם דרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליהו אברהם דרמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/06/2024	אייל רבינוביץ'	23: 33 16/06/2024	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	24/12/2024	אליהו אברהם דרמן	22: 33 25/12/2024	נספח בינוי מחייב לנושא קווי בניין ותחומי חיפוש למיקום רבי-קומות	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	24/12/2024	אליהו אברהם דרמן	22: 33 25/12/2024	נספח פיתוח וקומת קרקע	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 1250		24/12/2024	אליהו אברהם דרמן	13: 48 24/12/2024	נספח חתכים מחייב לנושא רוחב רצועות ההליכה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	18/12/2024	אייל רבינוביץ'	14: 08 24/12/2024	נספח תנועה וחניה מחייב לעניין תוואי שבילי אופניים 1/2	לא
חניה	רקע	1: 500	1	18/12/2024	אייל רבינוביץ'	14: 09 24/12/2024	נספח תנועה חניה 2/2	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	10/07/2024	אייל רבינוביץ'	13: 28 16/07/2024	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1000		17/12/2024	אייל רבינוביץ'	14: 09 24/12/2024	חתכי אורך	לא
תנועה	רקע		35	06/06/2024	אייל רבינוביץ'	16: 35 27/08/2024	בדיקת רמת שירות בצמתים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	26/08/2024	מילה נוימן	14: 40 27/08/2024	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
נספח חברתי	רקע		72	10/07/2024	טליה זוסמן	16: 26 27/08/2024	תסקיר ודו"ח חברתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		195	22/08/2024	רקפת הדר גבאי	16: 29 01/09/2024	סקר עצים בוגרים	לא
נספח סביבה	רקע		178	02/09/2024	שירי סולומון	12: 48 02/09/2024	נספח סביבה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		12	24/12/2024	חגי קוצר	17: 29 24/12/2024	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1000	1	24/12/2024	חגי קוצר	17: 24 24/12/2024	תשריט מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	1	17/12/2024	חגי קוצר	17: 17 24/12/2024	תשריט ניהול מי נגר וניקוז	לא

לא	פרשה טכנית ניהול מי נגר וניקוז מחייב לעניין נפחי ניהול הנגר בכל תא שטח	17: 17 24/12/2024	חגי קוצר	18/12/2024	42		מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	נספח חשמל	22: 22 25/08/2024	מוטי פוגל	19/08/2024	1	1: 2000	רקע	חשמל
לא	נספח איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון מחייב לעניין טבלאות האיזון וההקצאה	17: 14 29/12/2024	עודד לנדאו	29/12/2024	580		מחייב חלקית	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת כלכלית לפי תקן 21.1	10: 37 05/09/2024	עודד לנדאו	15/07/2024	161		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח רישום תלת מימדי	21: 35 25/12/2024	אייל רבינוביץ'	25/12/2024	1	1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777	hilag@ramle.org.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, .		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405	gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777	hilag@ramle.org.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405	gurin@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	המרץ	5	074-7024158	office@deve-arc.com
יועץ אקוסטיק	יועץ	תימי אפשטיין-עטר		אפשטיין אקוסטיקה	אלון שבות	נצח ירושלים (1)	4	052-4200027	timmy.epac@gmail.com

ה					בע"מ				
אדריכל	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158	office@deve-arc.com
אגרונום	אגרונום	רקפת הדר גבאי		ד"ר רקפת הדר גבאי אגרונומית ובוטנאית	מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	054-9107292	dryy@zahav.net.il
יועצת חברתית ואחראית שיתוף ציבור	יועץ	טליה זוסמן		בי אר קישורים בע"מ	בני ברק	מצדה	7	072-2211599	office@bncr.co.il
שמאי	שמאי	עודד לנדאו	1889		רמת גן	בצלאל	3	050-7506077	oded.landau@gmail.com
ייעוץ כלכלי - פרוגרמה	יועץ	מילה נוימן		חקלאי נוימן - כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	יפו	224	02-6513223	office1@u-haklai.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	שירי סולומון		DHV MED	רעננה	הפנינה	2	050-6221003	shiriso@dhvmed.com
יועץ חשמל תאורה תקשורת	יועץ	מוטי פוגל		אפ. אמ. מוטי פוגל הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	office@fm-eng.co.il
ניהול תכנון	יועץ	הדס פרלמן		סיטי לינק השקעות	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	hadas@citylink.co.il
תשתיות רטובות- ניקוז, מים וביוב	יועץ תשתיות	חגי קוצר	113966	DHV MED	נתניה	מנלה גד	1	09-8852312	info@dhvmed.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ		גבריאיל לוטן מהנדסים	הרצליה	משכית	15	077-4518726	Office@glotan.co.il

office@kav-medida.co.il	077-4518726	15	משכית	הרצליה	קו מדידה	984	אייל רבינוביץ'	מודד	מודד מוסמך
-------------------------	-------------	----	-------	--------	----------	-----	----------------	------	------------

(1) כתובת: אזור תעשייה אלון שבות 9043300, תיבת דואר: 11617 ירושלים (מיקוד) 9111601.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
בניין פשוט / מרקמי	בנין שאינו בנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
דיוור בהישג יד להשכרה	כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה - 2014
דיוורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיוור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיוור), שיכולים לשמש משק בית נפרד והכוללים כניסה נפרדת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. הדיוורית תתבסס על תשתית יחידת הדיוור המארחת, לרבות ממ"ד, חניה וכו'. 2. הדיוורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	דופן הבינוי הפונה לחזית הרחוב או לשטח ציבורי פתוח בקומת הקרקע, בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט. בחזית פעילה יתאפשרו שימושים למסחר, עסקי מזון, שימושים ציבוריים, מרפאות ומשרדים, מועדון דיירים וכניסות לבניינים והכל בהתאם לאמור בהוראות התכנית.
יחידת דיוור קטנה	יחידת דיוור ששטחה בין 56-80 מ"ר.
יחידת דיוור קטנה מאוד	יחידת דיוור ששטחה בין 30-55 מ"ר.
קומת מסד	קומת קרקע והקומה/ות שמעליה הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה (קומת המסד יתכן ותהיה משותפת למספר מבנים).
שטח יחידת דיוור	השטח הכולל המותר למגורים, לרבות שטח המרחב המוגן הדירתי וללא מרפסת.
תחזוקה ארוכת טווח	כל אחד מאלה: 1. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתחם מסדה בדרום העיר רמלה באמצעות שינוי והשלמה של מערך הרחובות הקיים, הריסת חלק מיחידות הדיוור הקיימות והקמת מתחם מגורים חדש בהיקף כולל של 1732 יחידות דיוור חדשות לצד מסחר, שטחי ציבור ו-32 יח"ד בהישג יד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, מסחר, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שביל ודרכים

לייעוד מגורים ד', מגורים ג', מגורים ב', מסחר, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך ו/או טיפול נופי, שביל ודרכים.

2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. קביעת גובה בינוי מירבי.

5. קביעת תחומי חיפוש למיקום רבי-קומות.

6. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בנייה.

7. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

9. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.

10. קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.

12. קביעת הוראות לנושא תלת ממדי.

13. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה.

14. קביעת הוראות לעניין דיור בהישג יד.

15. קביעת הוראות לעניין יחידות דיור אשר מימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	232 - 220
מגורים ג'	205A, 205B, 206 - 213, 233, 204 - 200
מגורים ד'	115A, 115B, 114, 113, 110 - 100
מסחר	302, 301
מבנים ומוסדות ציבור	408 - 402
שטח ציבורי פתוח	615 - 600
דרך מאושרת	730 - 721
דרך מוצעת	736 - 731, 720 - 701
דרך ו/או טיפול נופי	504 - 500
שביל	810 - 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	716
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	407
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	115B, 110, 109
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	727, 726, 721
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	714, 711 - 709, 706, 704, 703, 701, 719, 717, 716
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	408, 406, 405, 402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	231
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	213, 209 - 207, 204 - 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	115B, 114, 113, 110 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	809, 805
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	615, 613, 606, 605, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	504 - 500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	729, 728, 726, 721
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	716, 714 - 708, 706 - 704, 701, 733, 719
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	408, 407, 405 - 402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	230, 229, 227, 224, 222, 220
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	233, 213, 212, 210, 203
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	113, 108, 107, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	809, 803 - 801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	615, 612, 609 - 601
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	504, 503, 501, 500
גבול מתחם	דרך מאושרת	723, 722
גבול מתחם	דרך מוצעת	735, 733, 716 - 714, 712 - 701
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	408, 406, 405, 402
גבול מתחם	מגורים ג'	205B, 211

115A, 115B, 114, 110 - 100	מגורים ד'	גבול מתחם
301	מסחר	גבול מתחם
810, 807 - 805, 801	שביל	גבול מתחם
615 - 604, 602 - 600	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
500	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מתחם תלת מימדי
108	מגורים ד'	גבול מתחם תלת מימדי
615 - 611, 605, 604, 601, 600	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם תלת מימדי
729	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
407, 406	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
608	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
721	דרך מאושרת	זכות מעבר
114, 109	מגורים ד'	זכות מעבר
227	מגורים ב'	זכות מעבר למעבר ברכב
106	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר ברכב
810, 806, 803 - 800	שביל	זכות מעבר למעבר ברכב
614, 609, 603	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
404	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
206, 200	מגורים ג'	חזית מסחרית
114, 110 - 100	מגורים ד'	חזית מסחרית
806, 805	שביל	חזית מסחרית
503	דרך ו/או טיפול נופי	להריסה
719, 714, 712, 711, 709, 701	דרך מוצעת	להריסה
408 - 405, 402	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
115A, 115B, 110 - 106, 104 - 100	מגורים ד'	להריסה
810, 805	שביל	להריסה
613, 612, 608 - 606, 604, 601	שטח ציבורי פתוח	להריסה
503, 500	דרך ו/או טיפול נופי	מבנה להריסה
729, 727, 723, 721	דרך מאושרת	מבנה להריסה
- 716, 714, 712 - 709, 705 - 701	דרך מוצעת	מבנה להריסה
732, 731, 719		
408 - 402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
231	מגורים ב'	מבנה להריסה
205A, 206 - 210, 212, 204 - 200	מגורים ג'	מבנה להריסה
213, 233		
115A, 115B, 113, 110 - 100	מגורים ד'	מבנה להריסה
301	מסחר	מבנה להריסה
810 - 808, 805, 802	שביל	מבנה להריסה
613, 612, 608 - 606, 604, 601, 600	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
504, 503, 501, 500	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
723, 722	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
735, 733, 716 - 714, 712 - 701	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
408, 406, 405, 402	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
205B, 211	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
115A, 115B, 114, 110 - 100	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
301	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	810,807 - 805,801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	615 - 604,602 - 600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,638	17.35
דרך מוצעת	812	0.85
מבנים ומוסדות ציבור	4,254	4.44
מגורים ב'	13,560	14.14
מגורים ג'	445	0.46
מגורים קומה אחת	9,317	9.71
מגורים 2 קומות	9,138	9.53
מגורים 3-4 קומות	17,603	18.35
מסחר	252	0.26
שביל	242	0.25
שביל להולכי רגל	1,795	1.87
שביל מרוצף- רחוב מגורים	3,708	3.87
שטח לבנייני ציבור	4,026	4.20
שטח ציבורי פתוח	14,134	14.74
סה"כ	95,924	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,610.4	2.72
דרך מאושרת	13,823.34	14.42
דרך מוצעת	11,173.33	11.66
מבנים ומוסדות ציבור	10,734.45	11.20
מגורים ב'	7,108.88	7.42
מגורים ג'	6,942.44	7.24
מגורים ד'	29,627.14	30.91
מסחר	449.59	0.47
שביל	3,226.78	3.37
שטח ציבורי פתוח	10,165.74	10.60
סה"כ	95,862.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. השימושים המותרים בחזית פעילה ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9. 3. שטחים מבונים למוסדות ציבור והחצרות הנדרשות לתפקודם ובהם: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי בריאות, שירותי דת כגון: בתי כנסת, מקווה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. דירות גן יותרו מעל קומת המסד בלבד. תקרת קומת המסד תוכל לשמש כחצר דירת הגן. חצר דירת הגן תוצנע ביחס לרחוב. 3. כל מבנה מגורים יכלול שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכיוב'. השטח המשותף לא יפחת מ- 50 מ"ר לבניין פשוט ולא יפחת מ-100 מ"ר במגדל / בניין רב קומות. 4. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד ושטחם לא יעלה על 8 מ"ר ליחידת דיור. 5. בתאי שטח 100 ו-108 חזיתות השימושים הציבוריים והחצרות לא יופנו לכיוון כביש 40. 6. בגני ילדים ומעונות יום יתאפשר קירוי/ הצללה גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש, לפי הנחיות משרד החינוך או הגורם הציבורי המוסמך. 7. בתא שטח 109 תקבע זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מ', כמסומן בתשריט. המיקום הסופי ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בהליך הרישוי באישור מוסד התכנון המוסמך.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושים המותרים בחזית פעילה ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתאי שטח 210, 233, 205B, 205A בלבד יותרו דירות גן בקומת הקרקע. דירות הגן וחצרותיהן לא יופנו לכיוון רחוב מסדה ורחוב הרב הרצוג. חצר דירת הגן תוצנע ביחס לרחוב. 2. בין תאי שטח 201 ו-202; 203 ו-204; 207 ו-208, תהא הבניה בקיר משותף בקו בנין 0. 3. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע, פרט לתאי שטח 210, 233, 205B ו-205A בהם יותרו מחסנים בקומת הקרקע משולבים בבינוי. שטח מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליחידת דיור. 4. בתאי השטח 205A ו-205B, תותר בניית מבנה משותף על שני המגרשים, בכפוף לקווי הבניין הקבועים בנספח הבינוי. זכויות הבניה במגרשים אלו והשטחים המשותפים הנדרשים למבנה יאוחדו.



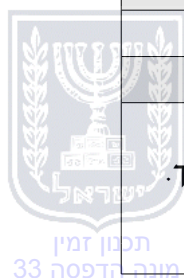
4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתאי שטח 220, 221 ו 224 יופנו הכניסות למבנים לכיוון הרחוב או השביל בלבד, ולא תותרנה גישות למבנים מתא שטח 609. 2. בתאי השטח 224-231, הקומה הרביעית תהא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מכיוון השביל בתא השטח 802. 3. בתאי שטח 220-223 בקומה הרביעית תהא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מכיוון זכות הדרך בתא שטח 730. 4. לא תותר בניית מחסנים אלא כחלק ממבנה המגורים בלבד. 5. גובה גדר בנויה במגרשי המגורים לא תעלה על 1.1 מ'. מעל הגדר הבנויה תותר גדר מחוררת.
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	מסחר קמעונאי, עסק מזון, משרדים ומרפאות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חזיתות שטחי המסחר יופנו אל הרחוב ויתאפשר מעבר ללא מכשול או גידור בינם לבין המדרכה.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. 2. תא שטח 403 ישמש עבור בית ספר כשימוש ראשי. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל בס"ק (1) כשימושים משניים. 3. מסחר כשימוש נלווה בלבד. 4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע ככל הניתן. 5. תשתיות קוויות תת קרקעיות. 6. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי. 7. מקלט ציבורי. 8. בתא שטח 402 יתאפשר בנוסף לשימושים בס"ק (1) דיור בהישג יד להשכרה וכל השימושים הנלווים המשרתים שימוש זה והנדרש לתפקודו.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב להעשרת המרחב הציבורי. באם לא ניתן להיצמד לדופן הרחוב, המרווח הקדמי שבין חזית הכניסה לגבול תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות. 2. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו באופן המאפשר פעילות קהילתית רב-שימושיים גם לאחר שעות הלימוד בביה"ס.

3. זכויות למסחר נלווה במבני ציבור ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. המסחר יופנה לחזית הראשית של המבנה ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו, ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים. 4. תותר הקמת מצללות ויריעות הצללה. 5. בתא שטח 402 לא יותרו יחידות דיור בהישג יד להשכרה בקומת הקרקע. שטחה של יחיד כאמור לא יעלה על 55 מ"ר.	
--	--



שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
1. גינות ציבוריות. 2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, שבילי אופניים, שבילי הליכה, בריכות נוי, בריכה אקולוגית, ריהוט גן, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 3. בתאי שטח 601 ו-608 יותרו מבני שירותים ציבוריים וקיוסק. 4. תותר חניית אופניים בלבד, תאסר חניה לכלי רכב בשטחים אלו. 5. תשתיות קוויות תת קרקעיות. 6. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי. 7. גישה לרכב תחזוקה וחירום. 8. בתאי שטח 600, 601, 604, 611, 613 ו-614 חניה תת קרקעית ברישום תלת מימדי עבור מגרשי המגורים הצמודים.	
הוראות	4.6.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר. 2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור. 3. תותר הקמת מצללות ויריעות הצללה. 4. בתאי שטח 600, 601, 604, 611, 613 ו-614 תותר הקמת מגרשים תלת מימדיים. בתחום המגרש התלת מימדי בתת הקרקע תותר הקמת מרתפי חניה פרטית, מחסנים, חדרים טכניים וכל הדרוש לטובת תפקוד המבנה אשר יהוו חלק רציף ממרתפי החניה שבתאי השטח למגורים 100, 101, 106, 107 ו-108, לפי העניין.	
שביל	4.7
שימושים	4.7.1
1. בתאי שטח 800, 801, 802, 803, 806 ו-810 יותר מעבר רכב לצורך גישה למגרשי המגורים הגובלים. 2. רצועות הליכה ורכיבה באופניים. 3. גינות ופיתוח, לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל. 4. גישה לרכב תחזוקה וחירום. 5. תשתיות קוויות בתת הקרקע. 6. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי.	





4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים, ללא הפרעה וגידור, וליצירת קישוריות מיטבית. 2. תותר הצבת ריהוט רחוב באופן שלא יחסום את המעבר בשביל.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרך, למעט מסילת ברזל
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום השביל ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרך, למעט מסילת ברזל
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום השביל ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך.
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	1. דרך, למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי. 3. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר. 4. אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו וכל הפעולות והמתקנים הנדרשים לשם כך. 5. תשתיות קוויות תת קרקעיות. 6. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה ואיגום מי נגר עילי.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יעשה ככל הניתן באופן שישתלב עם סביבתו.

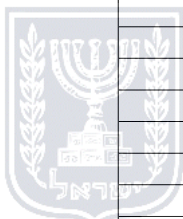
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט				
4	28	338	44220	מתחם 1	100	מגורים ד'	
			200	מתחם 1	100	מסחר ותעסוקה	
			550	מתחם 1	100	מגורים ד'	
4	10	36	4356	מתחם 1	101	מגורים ד'	
			150	מתחם 1	101	מסחר ותעסוקה	
4	0		(1)	מתחם 1	600	שטח ציבורי פתוח	
4	0		(2)	מתחם 1	601	שטח ציבורי פתוח	
4	0		(3)	מתחם 1	611	שטח ציבורי פתוח	
4	10	36	4104	מתחם 2	102	מגורים ד'	
			150	מתחם 2	102	מסחר ותעסוקה	
4	10	36	3996	מתחם 3	103	מגורים ד'	
			150	מתחם 3	103	מסחר ותעסוקה	
4	10	54	6534	מתחם 4	104	מגורים ד'	
			150	מתחם 4	104	מסחר ותעסוקה	
4	10	45	4995	מתחם 5	105	מגורים ד'	
			150	מתחם 5	105	מסחר ותעסוקה	
4	10	54	6804	מתחם 6	106	מגורים ד'	
			150	מתחם 6	106	מסחר ותעסוקה	
4	0		(4)	מתחם 6	614	שטח ציבורי פתוח	
4	28	168	21612	מתחם 7	107	מגורים ד'	
		14	1834	מתחם 7	107	מגורים ד'	
			400	מתחם 7	107	מסחר ותעסוקה	
4	0		(5)	מתחם 7	604	שטח ציבורי פתוח	
4	28	342	44010	מתחם 8	108	מגורים ד'	
		31	4061	מתחם 8	108	מגורים ד'	
			1000	מתחם 8	108	מסחר ותעסוקה	
			740	מתחם 8	108	מגורים ד'	
4	0		(6)	מתחם 8	613	שטח ציבורי פתוח	
4	10	112	13888	מתחם 9	109	מגורים ד'	
			450	מתחם 9	109	מסחר ותעסוקה	
			740	מתחם 9	109	מגורים ד'	
4	10	108	12312	מתחם 10	110	מגורים ד'	
			450	מתחם 10	110	מסחר ותעסוקה	
4	10	42	4662		113	מגורים ד'	
4	10	54	5994	מתחם 11.3	114	מגורים ד'	
			150	מתחם 11.3	114	מסחר ותעסוקה	

			550		מתחם 11.3	114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4				130	מתחם 11.1	115A	מגורים	מגורים ד'
4	10	72	7992	1990	מתחם 11.1	115B	מגורים	מגורים ד'
3	6	5	614	279		200	מגורים	מגורים ג'
			70			200	מסחר ותעסוקה	מגורים ג'
3	6	10	1110	454		201	מגורים	מגורים ג'
3	6	10	1110	508		202	מגורים	מגורים ג'
3	6	10	1110	443		203	מגורים	מגורים ג'
3	6	10	1110	512		204	מגורים	מגורים ג'
3	4	3	414	207		205A	מגורים	מגורים ג'
3	4	1	170	85	מתחם 11.3	205B	מגורים	מגורים ג'
3	6	6	719	327		206	מגורים	מגורים ג'
			70			206	מסחר ותעסוקה	מגורים ג'
3	6	10	1110	392		207	מגורים	מגורים ג'
3	6	10	1110	356		208	מגורים	מגורים ג'
3	6	15	1665	817		209	מגורים	מגורים ג'
3	4	4	524	262		210	מגורים	מגורים ג'
3	4	5	821	547	מתחם 11.2	211	מגורים	מגורים ג'
3	6	8	1122	561		212	מגורים	מגורים ג'
3	5	13	1738	869		213	מגורים	מגורים ג'
3	4	5	662	331		233	מגורים	מגורים ג'
1	4	4	689	459		220	מגורים	מגורים ב'
1	4	7	1119	746		221	מגורים	מגורים ב'
1	4	3	504	336		222	מגורים	מגורים ב'
1	4	3	491	327		223	מגורים	מגורים ב'
1	4	4	669	446		224	מגורים	מגורים ב'
1	4	4	609	406		225	מגורים	מגורים ב'
1	4	4	749	499		226	מגורים	מגורים ב'
1	4	4	692	461		227	מגורים	מגורים ב'
1	4	2	438	292		228	מגורים	מגורים ב'
1	4	6	921	614		229	מגורים	מגורים ב'
1	4	9	1461	974		230	מגורים	מגורים ב'
1	4	4	609	406		231	מגורים	מגורים ב'
1	4	11	1713	1142		232	מגורים	מגורים ב'
	1		130	207	מתחם 11.3	301	מסחר	מסחר
	1		160	244		302	מסחר	מסחר
3	10		4153	1510		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	10	32	2272			402	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
3	4		12078	4392		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	4		2728	992		404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	4		2778	959		405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	406	883	2428	4	3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	407	945	2662	4	3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	408	1040	2860	4	3
שטח ציבורי פתוח	מסחר	601	1391	40	1	0
שטח ציבורי פתוח	מסחר	608	1819	40	1	0

**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:

- קווי הבנין במגרשים לבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי. תותר הבלטת מרפסות מקו בנין צידי ואחורי עד 1.2 מ' ומגובה של 2.4 מ'.
- בייעודים: מגורים ד', מגורים ג' ו"מבנים ומוסדות ציבור", יתווספו זכויות בניה וקומות בתת הקרקע לטובת: מרתפי חניה, מחסנים, חדרי טכניים וכל הדרוש לטובת תפקוד המבנה. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותרו בנוסף בתת הקרקע חדרי מעבדה, חדרי מחשבים, כיתות ספורט וכד'.
- בניה במרתפים תותר עד גבול המגרש לכל הכיוונים בכפוף ליתר הוראות התכנית ולרבות לעניין נטיעות, שימור עצים בוגרים וניהול נגר.
- זכויות בנייה לטובת הקמת מרתפי חניה עבור מגרשי המגורים בתאי שטח 100, 101, 106, 107 ו-108, יתווספו לפי העניין במגרשים התלת מימדיים 600A, 601A, 604A, 611A, 613A ו- 614A בתחום המסומן כגבול רישום תלת ממדי בנספח תלת מימד.
- הכל ייעודי המגורים תותר הקמת דיורית. שטח הדיורית לא יפחת מ-20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. היקף הדיוריות בכל שטח התכנית לא יעלה על 25% מסך יח"ד.
- קומת הגלריה לא תכלל במניין הקומות ותותר כחלק מקומת המסד בתאי שטח בהם קיימת חזית פעילה.
- למעונות היום וגני הילדים שיבנו במגרשי המגורים תוצמד חצר בשטח שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.
- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לטובת הצללת/קרוי החצר עבור מוסדות החינוך..
- בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר המרה של עד 15% מזכויות הבניה למסחר נלווה.
- בתאי שטח 601 ו 608 בייעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה לשימוש מסחר הינן לטובת קיוסק, שירותים עירוניים
- תותר תוספת זכויות לכל מבנה מגורים ביעודים מגורים ג' ומגורים ד', לטובת שטחים משותפים על פי הרשימה בסעיף זה. לא יהיה ניתן להצמיד שטחים אלו לדירות בעת רישום בית משותף. לובי כניסה וגרעין קומתי - עד 70 מ"ר בבניין מרקמי ועד-150 מ"ר בבניין רב קומות / מגדל. שטחים משותפים לרווחת הדיירים - עד 200 מ"ר. חדר אופניים ו/או חדר עגלות - עד 75 מ"ר. פתרון אשפה - עד 20 מ"ר בבניין מרקמי ועד 110 מ"ר בבניין רב קומות / מגדל. חדר טכני וחדר מדרגות על גג המבנים - עד 30 מ"ר בבניין מרקמי ועד 200 מ"ר בבניין רב קומות / מגדל. שילוב רמפת כניסה לחניון בבינוי - עד 200 מ"ר. יב. תותר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה עד 75 מ"ר בייעודי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. יג. בכל ייעודי הקרקע תותר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר. יד. בייעודי מגורים ד' וג' תותר תוספת שטח ממוצע בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה. שטח מרפסת לא יפחת מ 8 מ"ר ליח"ד. טו. בתאי שטח 110-100, 114, 200, 206 שטחי הבנייה לשימוש מסחר ותעסוקה הינם לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו. טז. הגובה המירבי לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים הנדסיים וכדומה הינו 164 מטר מעל פני הים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

יז. תתאפשר תוספת זכויות בנייה לטובת הצללה בחזית פעילה.

יח. זכויות הבנייה בתאי שטח 107 ו- 108 תחת השימוש "מגורים מותנה" הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.16.

יט. שטחה של יח"ד בתא שטח 402 לא יעלה על 55 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 600 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 600A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.
- (2) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 601 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 601A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.
- (3) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 611 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 611A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.
- (4) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 614 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 614A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.
- (5) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 604 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 604A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.
- (6) השטחים התת קרקעיים בתא שטח 613 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 613A כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ניתן להוסיף שטחי בנייה לפי הצורך, בהלימה למגבלות האחרות שבתוכנית, ובלבד שמדובר בשטחי בנייה תת-קרקעיים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי במגורים ג' ומגורים ד', הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת עבור הייעודים הציבוריים בכל תחום התכנית (מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך מאושרת, דרך מוצעת). תכנית הפיתוח תכלול:
 - א. מפלסי פני הקרקע הסופיים במרחב הציבורי: רחובות, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. ממשק מוסדות הציבור עם המרחב הציבורי לרבות לעניין מפלסי פיתוח עקרוניים, כניסות להולכי רגל ולחניונים וחיבור לתשתיות עירוניות.
 - ג. תכנון כולל של התשתיות הציבוריות (כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו').
 - ד. תכנון הרחובות, השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים לרבות נטיעות עצים, ריהוט רחוב, שבילי אופניים והנחיות להיקף הצללת הרחובות והשטחים הפתוחים.
 - ה. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים) גובהם ומאפייניהם העיצוביים המרחב הציבורי.
 - ו. תכנון מערך ניהול מי הנגר בכפוף לאמור בסעיף 6.5 לעניין ניהול מי נגר תוך הוכחת עמידה בנפחים לניהול בכל תא שטח בתכנית בהתאם למפורט בטבלה המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית).
 - ז. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות הארצית לתחבורה ציבורית וכן שטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
 - ח. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן.
 - ט. הנחיות למיקומם של ארונות שירות ("פילרים").
 - י. תכנון צומת רח' שלמה בן יוסף וכביש 40 יעשה בהיוועצות עם חברת נתיבי ישראל.
2. תנאי בהליך רישוי במגרשים ביעוד מגורים ד' הוא הקצאה של לכל הפחות 15% דירות קטנות ו 10% דירות קטנות מאוד מסך יחידות הדיור הכלולות בהיתר הבניה.
3. תנאי בהליך רישוי במגרשים ביעוד מגורים ג' הוא הקצאה של לכל הפחות 30% דירות קטנות מסך יחידות הדיור הכלולות בהיתר הבניה.
4. תנאי בהליך רישוי במגרשים ביעוד מגורים ג', מגורים ד' יהיה קיומו של פתרון קצה זמין לקליטה וטיפול בשפכים הנובעים מיחידות הדיור ושטחי המסחר הכלולים בהיתר, בתיאום עם משרד הבריאות. פתרון קצה לעניין זה יכלול בין היתר גם התאמת מתקן השאיבה 'רמלוד' וקווי ההזנה אליו להיקפי השפכים החזויים בהיתר.
5. בתאי השטח הכוללים חזית פעילה, תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדים לרבות: פתרון אקוסטי, סילוק אדים וריחות, פתרון אוורור וטיפול במפגעי איכות אוויר, פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה, פירוט אמצעים להרחקת מטרדי ריח מהמרחב הציבורי ולמניעת מפגעים באישור היחידה הסביבתית המוסמכת.
6. תנאי בהליך רישוי למימוש חלקי של זכויות הבניה ו/או יחידות הדיור במגורים ג' ומגורים ד' יהיה אישור מוסד התכנון המוסמך לאפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה



בתחום הבקשה להיתר בהתאם לתכנית זו.

7. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח בהם חניון המשרת מספר מבנים, יהיה הצגת תכנון עקרוני של החניון כולו.

8. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 100-108 ותא שטח 402 הסמוכים לכביש 40, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. בהתאם לממצאי הדו"ח, ייקבעו האמצעים וסוג המיגון האקוסטי הנדרש.

9. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכן סייסמי הנדסי ותכנית ביסוס בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע. סקר קרקע יכלול סקר תגובת אתר, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.

10. תנאי בהליך רישוי למבנים בגובה מעל 60 מטר מעל פני השטח יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון בהתאם להנחיות פרק 6.13.

11. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם תאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית ולקווי אספקת המים והביוב העירוניים.

12. במקרה ובתחום התכנית יעשה שימוש בתשתית גז טבעי, תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

13. תנאי בהליך הרישוי להקמת חניון תת קרקעי בתאי שטח 601 יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך וביצוע סקר גז קרקע במידת הנדרש.

14. תנאי בהליך רישוי לתא שטח 108 יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך וביצוע סקר גז קרקע במידת הנדרש.

תנאים בהליך הרישוי

6.2

15. תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלביות הביצוע המתוכננת. הנחיות המסמך יתמקדו באמצעים לצמצום ומניעת מטרדים:

א. רעש - סוג הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, יש להתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.

ב. מקומות עירום ואחסון זמניים לצרכי התכנית.

ג. מניעת אבק מפעולות הריסה ובניה (באמצעות הרטבה וכיוב').

ד. קביעת גישה לכלי רכב כבדים.

ה. קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

16. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח הכוללים שימושים מעורבים או במגדלים/ רבי קומות יהיה הכנת חו"ד אקוסטית והיוועצות עם הגורם הסביבתי המוסמך לעניין מפלסי רעש ובכללן מערכות אלקטרומכניות. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים בהתאם לתקנות.

17. תנאי בהליך רישוי למימוש הזכויות המותנות בתאי שטח 107 ו-108 יהיה כמפורט בסעיף "הנחיות מיוחדות" 6.16 בסעיפים קטנים 5-7.

6.3

בינוי

1. גובה מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הפיתוח מהרחובות והשבילים הגובלים. הוראה זו לא תחול על תאי שטח בייעוד מגורים ב'.
2. מרחק בין בנייני מגורים, לרבות בליטות ומרפסות, ולמעט קומת המסד יהיה כדלקמן:
 - א. בין מבנים פשוטים לא יפחת מ- 10 מ'.
 - ב. בין מבנים פשוטים לרבי קומות לא יפחת מ- 12 מ'.
 - ג. בין רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'.
 - ד. תותר הבלטת מרפסות מקו בניין צידי ואחורי עד 1.2 מ' ומגובה של 2.4 מ'.
3. חיפוש רבי-קומות:

השטחים המסומנים כתחומי חיפוש למיקום רבי -קומות בנספח הבינוי ופיתוח, מגדירים את המיקום המותר לבניית מבנים רבי-קומות.

ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מספר המגדלים/ רבי קומות המירבי בכל תחום חיפוש יהיה כמופיע בנספח הבינוי.
4. בינוי לאורך דופן הרחוב:
 - א. למבני מגורים ביעוד מגורים ג' ומגורים ד' תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מהרחוב. למבני מגורים ביעוד מגורים ב' תותר גישת הולכי רגל משבילים.
 - ב. ביעוד מגורים ד' המרווח הקידמי בין הבינוי לגבול תא השטח הפונה אל הרחוב יתוכנן כהמשכה של המדרכה או מפלס הפיתוח של השטח הציבורי הצמוד, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת.
 - ג. ביעוד מגורים ד' למעט בתאי שטח 113 ו-114, הגישה לחניון ומיקום חדרי האשפה והדחסניות יהיו מקורים וישולבו בבינוי.
5. דופן הבינוי לאורך כביש 40:
 - א. דופן הבינוי בקומת הקרקע הפונה לכביש 40 תבנה כדופן שקופה ככל הניתן.
6. חזית פעילה:
 - א. השימושים המותרים בחזית פעילה לפי סעי' 1.9 יופנו אל חזית הרחוב לאורך 60% לפחות, מאורך החזית בתא השטח.
 - ב. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יפנו למדרכות ברחובות הגובלים.
 - ג. השימושים המותרים בחזית פעילה יהיו בקומת המסד וכן בקומות גלריה ו/או מרתף.
 - ד. לאורך החזיתות הפעילות תותר הצללה ללא עמודים בין דופן המבנה לרחוב.
 - ה. מחצית מהדופן הבנויה כחזית פעילה תבנה כדופן שקופה.
7. קומת מסד:
 - א. גובה קומת מסד יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'. בבניין פשוט יותר להפחית את גובה קומת המסד כך שלא תפחת מ-3.7 מ'.
 - ב. השטחים התפעוליים לרבות חצרות תפעול, שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי האשפה,

מחסנים לשימושי המסחר, ישולבו ככל הניתן בעורף קומת המסד ויופרדו מהשימושים האחרים, ולא יופנו לרחובות ושצ"פים גובלים.

8. גג קומת מסד :

א. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דוודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.

ב. תתאפשר גישה לדיירי הבניין לגג קומת המסד למעט לחצרות דירות הגן. שטחי הגג הנגישים ליחידות הדיור, ירשמו כשטחים משותפים ברישום הבית המשותף.

9. גגות מבנים :

א. כל המערכות הטכניות על גגות המבנים יוסתרו מכיוון חזיתות המבנים הסמוכים באופן מלא.

ב. תאסר בניית קומה בתכסית גבוהה יותר מתכסית הקומה שמתחתיה.

10. גגות מועלים :

א. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הועדה לעת הוצאת היתר בניה.

ב. לא תותר הקמת מתקני יצור אנרגיה בגג קומת המסד.

לעניין זה גגות מועילים - גגות בעלי ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.

11. תותר הקמת דיורית בהתאם להגדרתה בהוראות תכנית זו.

12. מבנים בהם מתקיים עירוב שימושים יתוכננו באופן המבטיח :

א. הפרדה מוחלטת של מערכות התשתית, הביוב, האוורור, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם).

ב. מניעת מטרדים הדדים בין השימושים השונים, ובין היתר התייחסות לנושאים הבאים :
סילוק אדים וריחות, רעש, מיקום אזורים מושכי קהל, מפגעי תאורה, הפרדת כניסות להולכי רגל בין מגורים לשימושים אחרים, מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד, הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים.

13. מרתפים :

קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

14. ביעודים מגורים ג' ומגורים ד' תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע

חפירות ודיפון במגרשי, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

15. תתאפשר הקמתם של מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) בכל קומות הבניין.



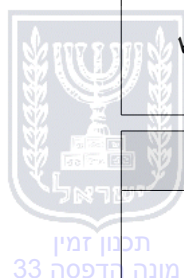
פיתוח ונוף

6.4

1. רוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח חתכי הרחובות למעט



הצרות נקודתיות הנובעות מאילוצים הנדסיים בלבד. 2. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר לשתילת עצים כמוצג בנספח חתכי הרחובות. רוחבה של רצועת העזר לא יפחת מ-1.2 מ' ולא תותר הנחת תשתיות לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחומה. 3. נטיעות במרחב הציבורי: א. לאורך מדרכות ושבילי הליכה יינטעו עצים בעלי כיסוי צל רחב. העצים יהיו ככל הניתן בגודל 8 לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. סטיה מכך תותר באופן נקודתי מאילוצים הנדסיים בלבד. ב. אחוז כיסוי הצל מעצים בשצ"פים, שבילים ורחובות, וככל הניתן בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים בבגרותם. ג. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'. ד. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח רציפות מלאה בין בתי גידול סמוכים. 4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים: מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 50 ס"מ לגיבוי ו-1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח אוורור ניקוז ואיטום נאות של ערוגות השתילה.	
6.5 חניה 1. תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת ליח"ד. חניות ליתר שימושי הקרקע יקבעו לפי תקן החניה התקף. 2. מקומות החניה יוקצו במרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. על אף האמור, בתאי שטח 200-212, 220-233 תותר חניה במפלס הקרקע. חניה במפלס הקרקע תוצנע מאחורי חזית מבנה ככל הניתן או אדנית מגוננת. 3. מקומות החניה עבור תאי שטח 100 ו 101 יוקצו ככל הניתן במרתפי החניה בתחום מגרשים אלו. במידת הצורך ובאישור מוסד התכנון המוסמך תותר הרחבת תחום החניון התת קרקעי לתא השטח 601. הקמת חניון תת קרקעי בתא שטח 601 תעשה בכפוף לאישור סקר גז קרקע כמפורט בסעיף 6.1 (13). 4. בצמדי תאי שטח 102 ו 103 ; 105 ו 106 ; 200 ו 206 ; 201 ו 202 ; 203 ו 204 ; 207 ו 208, תתאפשר הקמת חניונים משותפים. הכניסות לחניות יהיו משותפות לשני המגרשים ויתאפשר מעבר חופשי בין תאי השטח. לצורך כך תירשם זיקת הנאה במרשם המקרקעין כמפורט בסעיף 6.12 לעניין זיקות הנאה. 5. תותר הקמת חניון משותף בתאי שטח 101 ו-100 באמצעות חיבור במגרש תלת מימדי 601A, או לחלופין הקמת חניון משותף בתאי שטח 101, 102, 103. הוראות סעיף קטן 4 בנוגע לכניסות, מעבר חופשי וזיקת הנאה - יחולו בהתאמה. 6. חדריים לחניית אופניים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע. ככול שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודית להנגשתם לרחוב. 7. תקן החניה עבור יח"ד בהישג יד להשכרה בתא שטח 402 יהיה אפס.	
6.6 ניהול מי נגר 1. היקף הנגר לניהול בתחום התכנית יהיה כמפורט בטבלה המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה	



	טכנית) 2. ניהול הנגר (וויסות) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר. 3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. 4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. 5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות מבנים ומי נגר עילי מרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 6. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחביבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1 (1). 7. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות: פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, וויסות 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. 8. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה המסומנים בתשריט המוצע לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. שינוי סיווג עץ שסומן לשימור לסיווג אחר, לעת הכנת תכנית פיתוח מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 (1) או לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יעשה בכפוף לעדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי העולה על 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור בתחום הבקשה להיתר או בתחום תכנית פיתוח כאמור לעיל. 5. שינוי סיווג עץ שסומן לשימור לסיווג אחר לעת הליך הרישוי להרחבת כביש 40 בתחום תאי שטח 500-504 יעשה בכפוף לעדכון נספח עצים בוגרים ואישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. הרחבת הדרך תעשה תוך שמירה ככל הניתן על העצים הבוגרים בתחום תאי שטח אלו.
6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. איכות אוויר וריחות: א. בשטח המגרש לא יותקנו פירי אוורור הפונים למרחבים ציבוריים כגון מדרכות ושבילים ב. יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים ולמרחב הציבורי. 2. אוורור חניונים תת קרקעיים: מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות

הציבור, ובאופן שלא יהווה מטריד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

חשמל

6.9

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :
 - א. מגורים ד', מגורים ג', מסחר.
 - ב. יעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2. 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.

הפקעות ו/או רישום

6.10

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. הפרשות מבונות : ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור, תירשם הערה בספרי המקרקעין בדבר השימוש הציבורי.
4. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, ניתן לערוך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.
5. קביעת מגרש תלת מימדי :
 - א. בתאי שטח 600, 601 ו-611 המיועדים לשצ"פ, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית עבור מגרשי המגורים 100 ו-101. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות כניסה וכיו"ב.
 - ב. בתא שטח 614 המיועד לשצ"פ, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית עבור מגרש המגורים 106. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות כניסה וכיו"ב.
 - ג. בתא שטח 604 המיועד לשצ"פ, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית עבור מגרש המגורים 107. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות כניסה וכיו"ב.
 - ד. בתא שטח 613 המיועד לשצ"פ, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעית עבור מגרש המגורים 108. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות כניסה וכיו"ב.
 - ה. תאי שטח 600, 601 ו-611 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט המגרשים התלת ממדיים 601A, 600A ו-611A אשר ירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים בתאי שטח 100 ו-101.



ו. תא השטח 614 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית, למעט המגרש התלת ממדי A614 אשר ירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים בתא שטח 106.	
ז. תא השטח 604 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי 604A אשר ירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים בתא שטח 107.	
ח. תא השטח 613 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית, למעט מגרש תלת ממדי A613 אשר ירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים בתא שטח 108.	
ט. על תאי שטח 600, 601, 604, 611, 613 ו-614 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.	
י. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.	
יא. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.	
יב. תותר סטייה במיקום המגרשים התלת ממדים בחלל המגרש בתת הקרקע, בציר האנכי, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מטר עד פני הקרקע הסופיים.	



6.11	איחוד וחלוקה
1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.	
2. התצ"ר תיערך 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.	
3. הבעלות בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.	



6.12	זכות מעבר
1. תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין במקרים הבאים:	
א. ברחובות בהם מסומנת חזית פעילה תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בין דופן השימושים הפעילים לגבול המגרש.	
ב. בתאי שטח בהם יוקם חניות משותף לשני מגרשים, תרשם זיקת הנאה המבטיחה גישה של כלל הדיירים במגרשים לחניון.	
ג. במרווח הקידמי בין קו הבינוי לקו המגרש כמפורט בסעיף 6.3 (4) (ב).	
ד. בתא שטח 109 למעבר הולכי רגל.	
ה. בתא שטח 114 למעבר הולכי רגל ואופניים.	
ו. בתא שטח 806 עבור מעבר כלי רכב לחניון לתאי שטח 106 ו 107 בייעוד מגורים.	
ז. בתא שטח 106 תקבע זיקת הנאה זמנית למעבר כלי רכב לחניון בתא שטח 107, ככל שתא שטח 107 ימומש לפני תא שטח 106, ובכפוף לאישור מוסד התכנון כי ניתן מענה לצרכי החניה ליחידות הדיור הקיימות בתא שטח 106.	

6.13	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
1. גובה הבניה המירבי למבנים יהיה 164 מ' מעל פני הים. גובה הבניה המרבי למתקני עזר לבניה (כגון מנופים ועגורנים) יהיה 180 מ' מעל פני הים. לא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרבי למבנים ולמתקני עזר.	

2. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו היועצות עם רת"א לעניין סימון המבנה למניעת מכשולי טיסה.
3. תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל עולה על 90 מטר מעל פני השטח, לרבות מתקני עזר לבניה, הינו היועצות עם מערכת הביטחון לעניין סימון למניעת מכשולי טיסה.
4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בגובה העולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית לעניין סימון למניעת מכשולי טיסה.
5. שבועיים לפני תחילת עבודות להקמת מבנים כמפורט בס"ק 2 ו-3 תשלח הודעה לרת"א ולמשרד הביטחון לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

עתיקות

6.14

בתחום התכנית אתרי עתיקות מוכרזים. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.15

1. השימוש במבנים המסומנים להריסה בתשריט, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר ראשון מכח התוכנית בתחום תא השטח בו קיים מבנה להריסה. על אף האמור, בתא שטח 108 יותר שימוש של המבנים המסומנים להריסה לאחר הוצאת היתר ראשון עפ"י שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך.
2. בכל מגרש שטרם מומשו בו זכויות הבניה על פי תכנית זו, תתאפשר הוצאת היתרי בניה עפ"י תכניות תקפות ערב אישורה של התכנית, לצורך הקמת מרחבים מוגנים, שיפור מיגון, הנגשה ובטיחות במבנה בלבד, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות המימוש של תכנית זו. בהיתר בניה כאמור לצורך הקמת מרחב מוגן תותר חריגה מקווי בניין באישור מוסד התכנון המוסמך ועפ"י הנחיותיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

הנחיות מיוחדות

6.16

- הנחיות מיוחדות לזכויות בניה "מותנות" למגורים :
1. מימוש זכויות הבניה בתאי שטח 107 ו- 108 תחת שימוש "מגורים מותנה" כמופיע בטבלת זכויות הבניה (להלן הזכויות המותנות), נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.
 2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות המותנות, בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר זכויות הבניה המוקנות באותו תא שטח.
 3. ככל שהבקשה להיתר הבניה לא תכלול את הזכויות המותנות, יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
 4. לא יותר ניווד זכויות הבניה המותנות לשימושים אחרים.
 5. תנאי בהליך רישוי לזכויות הבניה המותנות יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתו תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
 6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה כ- 6.4 מליון ש"ח בתא שטח 107 וכ- 13.5 מיליון ש"ח בתא שטח 108. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.
 7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות מותנות יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

