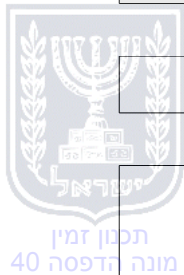


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2050

התחדשות עירונית מתחם גיורא - רמלה



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  
08/05/2024  
להפקיד את התוכנית  
07/07/2024  
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005246944/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר רמלה בשכונת גיורא בשטח של כ-188 דונם, ומציעה התחדשות עירונית למתחם שבין רחוב עמיחי ממזרח, רחוב צה"ל מדרום, רחוב חטיבת קרייתי ממערב, וכביש 200 מצפון. בצפון השכונה מתוכננת במסגרת תת"ל 101/א תחנת מטרו בקו M1, אשר עתיד לחבר את העיר למרכז גוש דן.

בשכונה קיימים מבני שיכון בהם 750 יחידות דיור, חלקם הגדול במצב פיסי ירוד. התכנית מציעה מתווה של פינוי בינוי, תוך הריסה של יחידות הדיור הקיימות ובניה של 3,206 יחיד חדשות במגדלים עד 25 קומות ובבנייה פשוטה עד 9 קומות; בנוסף מציעה התכנית כ-76,500 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה.

התכנית מציעה חידוש של השכונה, המבוסס על העצמת בינוי ועירוב שימושים בצירים הראשיים וכן בינוי פשוט למגורים כלפי הרחובות הפנימיים. התכנית יוצרת קישוריות מיטבית לעידוד הליכה ורכיבה על אופניים, ניצול מיטבי של השטחים המיועדים למגורים, יעול וארגון השטחים הציבוריים הכוללים שצ"פים, מבני חינוך, בריאות, דת וקהילה בהקצאות מבונות ומגרשים יעודיים למבני ציבור.

התכנית שמה דגש על יצירת מרחב אורבני איכותי סביב תחנת המטרו המתוכננת, ובתוך כך:  
 - יוצרת רשת רחובות המחברת בין הסביבה העירונית לתחנה, ובפרט מפתחת שדרה ציבורית ירוקה חדשה החוצה את השכונה מצפון לדרום וקושרת בין התחנה לשכונות מדרום למרכז העיר.  
 - יוצרת מרחב קומפקטי מעורב שימושים ובעצמות גבוהה בסביבת התחנה.  
 - נותנת מענה לצרכים עירוניים בסמוך לתחנה כדוגמת דיור בר השגה ופונקציות ציבוריות כלל עירוניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

התחדשות עירונית מתחם גיורא - רמלה

מספר התכנית תמל/ 2050

1.2 שטח התכנית

188.820 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 כן



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 קואורדינאטה X 186534  
 קואורדינאטה Y 649068

רמלה

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת גיורא שבין רחוב משה דיין וכביש 200 מצפון, רחוב צה"ל מדרום, רחוב עמיחי ממזרח ורחוב חטיבת קריית ממערב.

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

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה גיורא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4349	מוסדר	חלק	441	478-479
5801	מוסדר	חלק	2-38, 40, 42-43, 45, 47, 50, 52-54, 109, 115-125, 128-130	46, 48-49, 51, 126
5802	מוסדר	חלק	4, 62-64, 82-84, 93-94, 99-101, 103, 114	35, 42, 77, 95, 105, 112
7323	מוסדר	חלק	34, 54, 92-93	80, 86-87

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 40



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 40

## 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	הוספת שימושים וזכויות בניה לפי סעי' 6.10.3 לתת"ל	כפיפות	תתל/ 101/ א

## הערה לטבלה:

1. תוכניות 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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	15: 24 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	15: 25 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב (חוברת)	15: 26 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	12	1: 1	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	16: 55 23/06/2024	ארי כהן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי- קומת קרקע	16: 54 23/06/2024	ארי כהן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי-חתכים	16: 52 23/06/2024	ארי כהן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי-מתחמי בינוי ופיתוח ומיקום רבי קומות. מחייב לעניין תחומי בינוי ופיתוח ותחומי חיפוש לרבי קומות	21: 39 27/06/2024	ארי כהן	27/06/2024	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	מסמך סביבתי (חוברת)	15: 50 30/06/2024	עדן טבצ'ניק	30/06/2024	147	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	שומת מקרקעין מבוססת הנחה - לפי תקן 21.1.	21: 54 01/05/2024	יוני צ'רניאבסקי	01/05/2024	60	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים מתחם איחוד וחלוקה מס' 7	15: 16 30/06/2024	יוני צ'רניאבסקי	30/06/2024	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה וטבלאות איזון	16: 01 30/06/2024	יוני צ'רניאבסקי	30/06/2024	109	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר - גליון 2	15: 29 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר- גליון 1	15: 29 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול נגר (חוברת). מחייב לעניין כמויות ניהול נגר בחלוקה למתחמי בינוי ופיתוח (טבלה 6-7)	15: 32 30/06/2024	יאיר קורנברג	30/06/2024	31	1: 1	מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	נספח חברתי (חוברת)	15: 11 26/12/2023	נועה אפיק-ריבוש	28/12/2023	137	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא	נספח פיתוח	17: 04 23/06/2024	רם איזנברג	23/06/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פיתוח חתכי רחובות. מחייב לעניין רוחב רצועות הליכה ורוחב רצועות עזר	17: 05 23/06/2024	רם איזנברג	23/06/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה הקצאות שטחים לצרכי ציבור (חוברת)	16: 59 23/06/2024	חיים פיאלקוף	23/06/2024	61	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח רישום תלת מימדי	16: 21 30/06/2024	ארי כהן	30/06/2024	1	1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	דוח אגרונום עבור נספח שמירה על עצים בוגרים. מחייב לכל העצים בתחום התוכנית פרט לתחום המטרו (חוברת)	14: 30 17/06/2024	נועם ביבי	17/06/2024	149	1: 1	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים. מחייב לכל העצים בתחום התוכנית פרט לתחום המטרו	14: 23 17/06/2024	נועם ביבי	17/06/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקה תחבורתית (חוברת)	10: 39 18/01/2024	שי מורן	18/01/2024	61	1: 1	רקע	תנועה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תח"צ- תחבורה ציבורית	00: 05 02/07/2024	שי מורן	02/07/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה. מחייב לעניין רשת האופניים.	00: 05 02/07/2024	שי מורן	02/07/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 12 26/12/2023	ברני גטניו	26/12/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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 40



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	

**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	ארי כהן	39839	נ.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744		ari-arc@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רם איזנברג		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	סירקין	21	04-8679193		office@reed.co.il
יועצת חברתית ושיתוף ציבור	יועץ	נועה אפיק-ריבוש		סטריטלייט	ירושלים	יפו				noa@streetlight.co.il

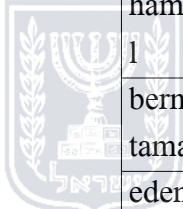


תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001		noam@ptilat-hamidbar.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטה-מפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@datamap.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עדן טבציניק		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503639		eden@ethos-group.co.il
חשמל	יועץ תשתיות	טל טיש	976441	דן שרון	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6418996		tal@dansharon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שי מורן	35422	מורן הנדסת דרכים	תל אביב- יפו	הברזל				office@mr-eng.co.il
פרוגרמה	יועץ	חיים פיאלקוף		חיים פיאלקוף	ירושלים	הטייסים	12			cfialk@gmail.com
שמאי	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות	תל אביב- יפו	סוטין	19			yonicher@gmail.com
מתכנן תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14			office@sbk-eng.co.il



משרד  
תכנון ופיקוח  
40 הדפסה



משרד  
תכנון ופיקוח  
40 הדפסה

## 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	בנין בו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ולבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס אינו עולה על 29 מטרים.
גורם מוסמך	נתייע או רשות שהוקמה על פי דין, או גוף ציבורי, לרבות חברה ממשלתית, הפועל מטעם המדינה לפי חוק או לפי החלטת ממשלה לתכנן, להקים או להפעיל קו או תכנון זמין מונה הדפסה 40
דירית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדירית לא יפחת מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. 2. הדירית תתבסס על תשתית יח"ד המאורחת, לרבות ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם 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, מבואות כניסה לבניין, משרדים וכו'.
יחידות דיור קטנות	דירה אשר שטחה הוא 56 מ"ר עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידות דיור קטנות מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
מגדל/ בניין רב קומות	בנין בו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ולבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס עולה על 29 מטרים.
מתחם בינוי ופיתוח	מתחם לתכנית בינוי ופיתוח שגבולותיו כמסומן בנספח מתחמי הבינוי והפיתוח ומיקום רבי קומות.
קומת מסד	קומת הקרקע (לרבות קומת גלריה במגרשים עם חזיתות פעילות) וקומה נוספת מעליה.
שטחי התארגנות	שטחי התארגנות זמניים להקמת המטרו כפי שהוגדרו בתת"ל 101/ א' ומסומנים בתכנית זו ב- "הנחיות מיוחדות ב" ו"הנחיות מיוחדות ג'".
תחום המטרו	השטח החופף לתת"ל 101/ א תחת הסימונים הבאים בתוכנית זו: רצועת מתע"ן תת קרקעית, תחום הנחיות מיוחדות ב' והנחיות מיוחדות ג' עבור שטחי התארגנות, מסדרון תשתיות תת קרקעיות, מגרש 701 ביעוד מתקנים הנדסיים ושצ"פ, דרך מאושרת בתא שטח 103.
תחנת מטרו	תחום תחנת המטרו כמוגדר בתת"ל 101/ א' ביעוד "תחנת תחבורה ציבורית" ומסומן בתכנית זו בתשריט "ב"קו עזר 1".
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית הקובעת את כללי הבינוי והפיתוח בקני"מ 500: 1 באישור הוועדה המקומית.

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 בשכונת גיורא ברמלה באמצעות פנוי והריסה של כ-750 יח"ד ישנות והקמת 3,206 יח"ד חדשות וכ-76,500 מ"ר תעסוקה ומסחר; שדרוג המרחב הציבורי; חיבור סביבת המטרו למרכז העיר והוספת מבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, מסחר, שטח למבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים ודרך מאושרת לאזור מגורים ד' ומגורים ה', שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח לתעסוקה ומגורים ומסחר, שטח למבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.

2. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. פינוי והריסה של כ-750 יח"ד והחלפתן ב- 3,206 יח"ד חדשות.

5. קביעה מרבית של מספר הקומות, גובה הבנייה, ותכסית.

6. קביעת תחומי חיפוש למיקום רבי-קומות.

7. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בנייה.

8. קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח.

9. קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.

10. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.

11. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.

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

13. קביעת זיקות הנאה למעבר בתאי שטח הבנויים.

14. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה והפקעה.

15. קביעת הוראות בנושא תלת מימד.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	412, 410, 409, 406, 400
מגורים ה'	418 - 416, 413, 411, 408, 405, 404, 401
מבנים ומוסדות ציבור	315 - 312, 310, 308, 307, 305 - 300
שטח ציבורי פתוח	826 - 821, 819 - 816, 811, 807, 805 - 800
ככר עירונית	810 - 808, 806
דרך מאושרת	109 - 100
דרך מוצעת	230 - 201
מגורים מסחר ותעסוקה	604 - 600
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	700
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	107, 106, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	,217, 216, 212, 211, 209, 208, 204
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	228, 226, 225, 219
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	810, 808
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	313, 312, 310, 307, 305, 304, 302
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ה'	412, 410, 406, 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	418 - 416, 413, 411, 408, 405, 404
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	604, 601, 600
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	822, 821, 819, 811, 805, 804
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	109, 106, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	,217, 216, 214, 209, 207, 204, 202
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	228, 227, 225, 220, 219
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	808
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ה'	314 - 312, 310, 308, 305 - 300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	412, 410, 409, 406, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	413, 408, 405, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	604, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	,818, 816, 811, 805, 804, 801, 800
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	826, 825, 823 - 821
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	109, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	202
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	803
		108, 105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	801
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	213, 215 - 217, 220, 221, 225, 226, 228
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302, 307, 310, 314
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	700
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	400, 409, 410, 412
דרך / מסילה לביטול	מגורים ה'	404, 405, 408, 411, 413, 416, 417
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	604
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	803 - 805, 816 - 819, 821 - 824, 826
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	302, 303, 305, 308, 315
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	302
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	700
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	209, 210
הנחיות מיוחדות ג	ככר עירונית	806
הנחיות מיוחדות ג	מבנים ומוסדות ציבור	302, 312
הנחיות מיוחדות ג	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 604
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	805, 807
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	304, 308, 315
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	406, 409, 410, 412
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ה'	404, 405, 408, 411, 413, 416 - 418
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	600, 602 - 604
מבנה להריסה	דרך מוצעת	205, 208, 210, 211, 214, 215, 219, 220, 224, 225, 228
מבנה להריסה	ככר עירונית	808, 810
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300 - 302, 304, 305, 307, 308, 310, 314
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	700
מבנה להריסה	מגורים ד'	400, 406, 409, 410, 412
מבנה להריסה	מגורים ה'	404, 405, 408, 411, 413, 416 - 418
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	600, 601, 604
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	801, 804, 805, 811, 816 - 819, 821 - 823, 826
ציר מיוחד	דרך מאושרת	101, 106, 109
ציר מיוחד	דרך מוצעת	202, 209, 211
ציר מיוחד	ככר עירונית	806, 808, 810
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	800 - 805, 807, 811, 816 - 819
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	103, 109
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	202, 205, 209
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	806, 808 - 810

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312, 302
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	700
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 600
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	805
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	109 - 105, 103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	230 - 224, 222 - 208, 206 - 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	810 - 808
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300 - 305, 307, 308, 310, 312, 313, 315
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	412, 410, 409, 406, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ה'	401, 404, 405, 408, 411, 413, 416 - 418
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	604 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	800 - 802, 804, 805, 807, 811, 816 - 819, 821 - 823, 826

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	42,440	22.52
אזור מגורים מיוחד	2,241	1.19
דרך ו/או טיפול נופי	1,058	0.56
דרך מאושרת	13,756	7.30
דרך מוצעת	18,553	9.84
דרך משולבת	15,663	8.31
מבנים ומוסדות ציבור	36,140	19.18
מגורים	2,340	1.24
מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה	20,280	10.76
מסחרי	2,337	1.24
מתקנים הנדסיים	562	0.30
שביל להולכי רגל	1,715	0.91
שטח ציבורי פתוח	17,597	9.34
תחנת תחבורה ציבורית	13,789	7.32
<b>סה"כ</b>	<b>188,471</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	32,187.88	17.05
דרך מוצעת	16,581.68	8.78
ככר עירונית	5,410.81	2.87
מבנים ומוסדות ציבור	37,236.56	19.72
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	3,438.38	1.82



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.54	12,340.57	מגורים די'
19.50	36,811.73	מגורים ה'
12.70	23,971.88	מגורים מסחר ותעסוקה
10.84	20,477.25	שטח ציבורי פתוח
0.19	363.79	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>188,820.52</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

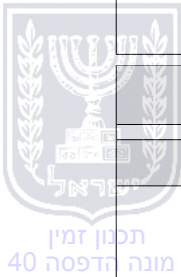


## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. בתאי שטח בהם מסומנת 'חזית פעילה', שימושים המותרים עפ"י הגדרתם בסעיף 1.9</p> <p>3. שטחים מבונים למוסדות ציבור: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי דת כגון בתי כנסת, מקוואות והחצרות הנדרשות לתפקודם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטחי המסחר (ובהתאם שימושי החזית הפעילה) יהיו בקומת הקרקע וכן בקומות גלריה ו/או מרתף.</p> <p>2. לא תותרנה דירות ודירות גן בקומות הקרקע.</p> <p>3. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>4. הפרדה בין שימושים: כניסות למגורים וכניסות לשימושים האחרים באותו תא השטח תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האיורור, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם). כניסות רכבים לחניונים תהיינה משותפות.</p> <p>5. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.</p> <p>6. כל מבנה מגורים יכלול שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר</p> <p>וכיוב' אשר לא יפחתו מ-50 מ"ר לבניין. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.</p> <p>7. לא יותר לבנות קומה בתכסית גבוהה יותר מתכסית הקומה שמתחתיה למעט עבור הקומה הראשונה (במקרה של נסיגה בקומת קרקע).</p> <p>8. תותר הקמת דיורית ביח"ד ששטחה לא יפחת מ-120 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.</p> <p>9. מקומות החניה יוקצו בתת הקרקע בלבד.</p>
4.2	מגורים ה'
4.2.1	שימושים
	כלל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כלל ההנחיות עפ"י סעיף 4.1.2</p> <p>2. מרפאות בתאי שטח 404 ו-408</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. תאי שטח 314, 315 ו-302 ישמשו עבור בית ספר כשימוש ראשי. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל בס"ק 1 כשימושים משניים.</p> <p>3. מסחר כשימוש נלווה בהתאם לסעיף 4.3.2.3.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע ככל הניתן, כשימוש נלווה.</p> <p>5. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>6. מתקני ויסות/השהייה/איגום למי נגר.</p> <p>7. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" בתאי שטח 302, 312, 313 וכמפורט בסעיף הוראות לתוכניות לתשתיות לאומיות.</p> <p>8. שטחי התארגנות בתחום "הנחיות מיוחדות ב"ו"-הנחיות מיוחדות ג" כמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>9. מסחר במבנים יבילים בלבד עבור העתקה זמנית של שטחי מסחר קיימים המיועדים להריסה לעת תקופת הביצוע (מקבלת היתר למבנה הראשי ועד אכלוס).</p> <p>10. מקלט ציבורי.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חזית הכניסה הראשית למבנה או למתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב, במטרה שדופן המבנה תתרום לפעילות המרחב הציבורי. באם לא ניתן להיצמד לדופן הרחוב, המרווח הקדמי בין חזית הכניסה למבנה לגבול תא השטח יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p> <p>2. בתי הספר וחצרתיים יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. יותר שימוש למסחר בהתאם להוראה י"ב בטבלה 5. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי לשימוש בפועל של הזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. המסחר יופנה לשטחים ציבוריים בהיקף המגרש, יהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטריד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים.</p> <p>4. בתאי שטח 315, 308, 305, 303, 302 בתחום "הנחיות מיוחדות" תתאפשר רציפות תנועת הולכי רגל לציבור, התוואי הסופי למעבר יקבע בהיתר הבנייה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. גינות ציבוריות.</p> <p>2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, שבילי אופניים, שבילי הליכה, בריכות נוי, בריכה אקולוגית, ריהוט גן, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>3. מבני שירותים ציבוריים.</p> <p>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לוויסות, השהייה ואיגום מי נגר עילי.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p> <p>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>8. קיוסקים.</p> <p>9. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" בתא שטח 805 וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>10. שטחי התארגנות בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ג" כמפורט בסעיף 6.17.</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>11. תחנות השנאה. 12. מקלט ציבורי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר. 2. הסימון "ציר מיוחד" בתאי שטח 800-805,807,811,816-819 מסמן שדרה ציבורית ירוקה החוצה את השכונה מצפון לדרום וקושרת בין השכונה ותחנת המטרו למרכז העיר דרך רצף שטחים פתוחים. הוראות לעניין "ציר מיוחד": א. תובטח רציפות הולכי הרגל ורוכבי האופניים לאורך הציר המיוחד. ב. רוחב שביל ההליכה הכלול בציר לא יפחת מ-4 מטרים ללא מכשולים. ג. הציר ילווה בנטיעות להצללה, ספסלים, מתקני צל ותאורה. ד. לא תותר הקמת חדרי השנאה למעט בתחום 'רצועת מתע"ן תת קרקעית' 3. לא תותר חניה לרכב בתחום היעוד. 4. הקמת חדרי השנאה תותר בתת הקרקע בלבד ובתנאי שישמר מרחק של לפחות כ-4 מ' מעצים בוגרים לשימור לפי נספח העצים הבוגרים.</p>	
<p><b>ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>1. רחבה מרוצפת, נטיעות, גינון ופיתוח נופי, מצללות, שבילי אופניים. 2. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 3. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" בתאי שטח 809, 808, 806, 809 ו-810 וכמפורט בסעיף 6.17. 4. קיוסקים. 5. שטחי התארגנות בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות ג" כמפורט בסעיף 6.17. 6. תחנות השנאה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הכיכר העירונית תפותח ככל הניתן במפלס אחיד עם הרחובות והשצ"פים הגובלים וללא גידור בתחומה. 2. הוראות לעניין "ציר מיוחד" בתאי שטח 806,808-810 כמפורט לעיל בסעיף 2. 4.4.2. 3. לא תותר חניה לכלי רכב בתחום היעוד.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. דרך. 2. רצועת מתע"ן תת קרקעית בתחום המסומן בתאי שטח 103,109 וכמפורט בסעיף 6.17. 3. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" בתאי שטח 109 ו-103 וכמפורט בסעיף 6.17. 4. מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט לצורך העתקת תשתיות להקמת תחנת המטרו וכמפורט בסעיף 6.17.</p>	



<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום שביל האופניים ומידותיו ידוייקו לעת ביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך.</p> <p>2. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" בתא שטח 209 כמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>3. שטחי התארגנות בתחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות ג"י" וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>4. מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט לצורך העתקת תשתיות להקמת תחנת המטרו וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>5. רצועת מתע"ן תת קרקעית בתחום המסומן בתא שטח 209 וכמפורט בסעיף 6.17.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. מיקום שביל האופניים ומידותיו ידוייקו לעת ביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.</p>
<b>4.8</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. השימושים המותרים בחזית פעילה עפ"י סעיף 1.9.</p> <p>4. בתאי שטח 602 ו-604 שטחים מבונים למוסדות ציבור כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, שירותי דת כגון בתי כנסת ומקוואות והחצרות הנדרשות לתפקודם.</p> <p>5. רצועת מתע"ן תת קרקעית בתא שטח 601 בתחום המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>6. שטחי התארגנות בתחום המסומן בתשריט במגרשים 601 ו-604 ב"הנחיות מיוחדות ג"י" כמפורט בסעיף 6.17.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. כלל ההנחיות עפ"י סעיף 4.1.2.</p>
<b>4.9</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים</b>



<b>4.9 מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>2. מסחר כשימוש נלווה בלבד, בהתאם לסעיף 4.3.2.3.</p> <p>3. דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. תחנת מטרו בתחום המסומן בתשריט ב"קו עזר 1" וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>5. שטחי התארגנות בתחום "הנחיות מיוחדות ב" כמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>6. מתקן הנדסי ("תחנת שאיבה") ומסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט אשר נדרשים לצורך העתקת תשתיות לטובת הקמת תחנת המטרו וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>7. שימושים לפי המותר ביעוד 'מתקנים הנדסיים' בתת"ל 101/א לרבות חדרים טכניים ומתקנים וקווי תשתיות.</p> <p>8. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כלל ההוראות כמפורט בסעיף 4.3.2.</p> <p>2. דיור בהישג יד:</p> <p>א. לא תותרנה דירות גן.</p> <p>ב. הכניסות למגורים וכניסות לשימושים האחרים תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האיורור והאשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת).</p> <p>3. שילוב כניסה לתחנת המטרו:</p> <p>א. יותר שילוב כניסה לתחנת המטרו באישור הגורם המוסמך באמצעות חלק מהמבנה בקומת המסד שיהיה מיועד למטרה זו.</p> <p>ב. החלק המשמש את הכניסה לתחנת המטרו במגרש יופקע לצרכי ציבור וירשם על שם מדינת ישראל.</p> <p>4. זכויות המסחר ימומשו באופן יחסי לשלבי המימוש בהתאם לסעיף 4.3.2.3.</p>	א
<b>4.10 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>1. כלל השימושים המותרים בשצ"פ עפ"י הוראות סעיף 4.4.1 בס"ק 7-1.</p> <p>2. מתקן הנדסי ("תחנה שאיבה") ומסדרון תשתיות תת קרקעיות הנדרשים לצורך העתקת תשתיות והקמת תחנת המטרו.</p> <p>3. שימושים לפי המותר ביעוד 'מתקנים הנדסיים' בתת"ל 101/א לרבות חדרים טכניים ומתקנים וקווי תשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ככל שלא תידרש הקמת תחנת שאיבה ביעוד זה בכפוף לאישור הגורם המוסמך בהתאם להוראות תת"ל 101/א, יחולו ביעוד זה ההוראות לשצ"פ בלבד כמפורט בתכנית זו.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									266	(1) 266				105	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
									311	(1) 311				108	דרך מאושרת	דרך מאושרת	
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		3511	(1) 185	(2) 806	504	2016	1008	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		5053	1650	825	516	2062	1031	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	38.5		76573	20085	10042	8787	37659	12555	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		3357	1096	548	343	1370	685	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		3016	985	492	308	1231	615	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		4974	1624	812	508	2030	1015	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		2881	941	470	294	1176	588	307	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		13260	4330	2165	1353	5412	2706	308	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		5298	1730	865	541	2162	1081	310	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		4704	1536	768	480	1920	961	312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		7552	2466	1233	771	3082	1542	313	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5	26.5		18410	6011	3006	1879	7514	3758	314	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	38.5		58780	15418	7709	6745	28908	9634	315	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
2400	(3)	(3)	(3)	(3)	0	25	93	(4) 200	22719			9730	12989	3434	700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	
432	(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	28.8	36	7417	2989		1620	2808	1172	400	מגורים	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					250			37	213	2561	406	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
792	(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	28.8	66	15026	6531		2970	5525	2561	406	מגורים	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					450			67	383	2645	409	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
792	(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	28.8	66	15240	6745		2970	5525	2645	409	מגורים	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					450			67	383	3167	410	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
864	(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	28.8	72	17343	8076		3240	6027	3167	410	מגורים	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					440			66	374	2760	412	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
792	(3)	(3)	(3)	(3)	3	7	28.8	66	15690	7038		2970	5682	2760	412	מגורים	מגורים ד'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					300			45	255	2534	401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ה'	
1620	(3)	(3)	(3)	(3)	4	25	93.2	135	25221	8616		6075	10530	2534	401	מגורים	מגורים ה'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					500			75	425	7533	404	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ה'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					724			145	579	7533	404	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ה'	
4392	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	93.2	366	66787	18798		16470	31519	7533	404	מגורים	מגורים ה'	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1212	411		300	501	7533	404	מסחר	מגורים ה'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)					300			45	255	4310	405	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור		
2808	(3)	(3)	(3)	(3)	4	25	93.2	234	44630	13949		10530	20151	4310	405	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					1922	705		396	821	4310	405	מגורים ה' מסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)					550			83	468	7129	408	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)					474			95	379	7129	408	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור לבריאאות		
4416	(3)	(3)	(3)	(3)	4	25	93	368	71387	24020		16560	30807	7129	408	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					766	218		242	306	7129	408	מגורים ה' מסחר		
1512	(3)	(3)	(3)	(3)	5	23	86.6	126	23801	7583		5670	10548	1823	411	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					627	165		222	240	1823	411	מגורים ה' מסחר		
1476	(3)	(3)	(3)	(3)	4	23	86.6	123	23349	7517		5535	10297	2260	413	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					654	167		228	259	2260	413	מגורים ה' מסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)					300			45	255	3394	416	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור		
2892	(3)	(3)	(3)	(3)	5	25	93.2	241	45798	14204		10845	20749	3394	416	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					788	220		246	322	3394	416	מגורים ה' מסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)					300			45	255	3771	417	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור		
1908	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	93.2	159	30242	9398		7155	13689	3771	417	מגורים ה' מגורים		
	(3)	(3)	(3)	(3)					761	218		241	302	3771	417	מגורים ה' מסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)					450			67	383	3978	418	מגורים ה' מבנים ומוסדות ציבור		
1668	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	93.2	139	28366	10144		6255	11967	3978	418	מגורים ה' מגורים		
1872	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	93.2	156	27301	7957		7020	12324	3463	600	מגורים ה' מסחר ותעסוקה		
	(3)	(3)	(3)	(3)					1146	334		303	509	3463	600	מגורים ה' מסחר ותעסוקה		
	(3)	(3)	(3)	(3)					4268	540		1065	2663	3463	600	מגורים ה' מסחר ותעסוקה		



מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
1944	(3)	(3)	(3)	(3)	4	25	93	162	30217	9481		7290	13446	3033	601	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1172	336		308	528	3033	601	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					4135	495		1040	2600	3033	601	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					600			90	510	8719	602	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
3000	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	94	250	47932	18120		11250	18562	8719	602	מגורים	מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1146	334		303	509	8719	602	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					31674	3780		7970	19924	8719	602	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1200	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	93.2	100	17881	6081		4500	7300	2973	603	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1059	285		294	480	2973	603	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					9975	1215		2503	6257	2973	603	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					550			82	468	5742	604	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
1692	(3)	(3)	(3)	(3)	3	25	91	141	29512	11464		6345	11703	5742	604	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					1255	343		326	586	5742	604	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(3)	(3)	(3)	(3)					24003	2835		6048	15120	5742	604	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	742	801	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
									445	(1) 445							



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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:**

א. גודל דירות:

- א 1. לפחות 10% מסך יח"ד ביעודים מגורים ד', מגורים ה' ו'מגורים מסחר ותעסוקה' (במצטבר) בתחום תכנית בינוי ופיתוח יהיו יח"ד קטנות מאוד, למעט תאי שטח 602 ו-603 (במתחם בינוי ופיתוח A) בהם נקבע תמהיל שונה בסעיפים א-2 ו-3.
- א 2. תא שטח 602 יכלול לכל הפחות 15% יח"ד קטנות מאוד ולכל הפחות 10% יח"ד קטנות.
- א 3. בתא שטח 603 מחצית מיח"ד יהיו דירות קטנות מאוד ומחצית מיח"ד יהיו קטנות.
- א 4. תא שטח 700 יכלול לכל הפחות 20% יח"ד קטנות מאוד ולכל הפחות 65% יהיו יח"ד קטנות.
- ב. ביעודים: מגורים ד', מגורים ה'; ומגורים, מסחר ותעסוקה, תותר הקמת דוירת ביח"ד ששטחן לא יפחת מ-120 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד. היקף הדיוריות לא יעלה על 25% מסך יח"ד הזכאיות לכך.
- ג. בתאי שטח בהם קיימת חזית פעילה תתאפשר קומת גלריה אשר לא תכלול במניין הקומות.
- ד. בתאי שטח בהם קיימת חזית פעילה, תתאפשר תוספת של שטחי שירות עבור מעבר מקורה לאורך החזית (להקמת סטיו/קולונדה).
- ה. תותר תוספת שטחי שירות וקומות נוספות מתחת הכניסה הקובעת מעבר לאמור בטבלת זכויות הבניה לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי תקן חניה בלבד באישור מוסד תכנון מוסמך. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ו. לשטחים בטבלה ביעודי קרקע 'מגורים ד'' ו'מגורים ה'' ו'מגורים, מסחר ותעסוקה' ובתא שטח 700 יתווספו עד 150 מ"ר שטחים עיקריים לבניין לצורך שטחים לרווחת הדיירים.
- ז. בתאי שטח הכוללים מגורים ניתן להקצות את שטחי גגות המבנים הפשוטים או חלקם כשטח פתוח משותף לרווחת דיירי הבניין.
- ח. תותר בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה קומה מקורה חלקית או מלאה על הגג למתקנים טכניים בלבד. השטחים המקורים בגג כלולים במניין שטחי השירות המותרים בתא השטח.
- ט. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם ממ"ק תותר המרה של 8 מ"ר שטחי שירות ל-8 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד שפתרון המיגון שלה נסמך הממ"ק.
- י. עבור מעונות יום וגני ילדים בהפרשות מבונות תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.
- יא. על גג הבניין יותר להוסיף סככה לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה בכפוף למגבלות גובה. תתאפשר תוספת שטחי שירות עבור השטח שמתחת לסככה מעבר לשטחים המפורטים בטבלה.
- יב. ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ו-'מבנים מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים' תותר תוספת של עד 15% משטחי הבניה המצוינים בטבלה לטובת מסחר נלווה, לא יותרו זכויות למסחר נלווה ביעוד זה מעבר להיקף זכויות אלו.
- יג. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

- יד. תותר תוספת של עד 100 מ"ר לטובת חדרי שניאים תת קרקעיים בתא שטח ביעוד "שטח ציבורי פתוח", "כיכר עירונית" ו"שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים".
- טו. ביעודים "מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים" ו"שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" תותר תוספת של עד 600 מ"ר מעל הקרקע ו-600 מ"ר מתחת לקרקע בהתאם להוראות יעוד 'מתקנים הנדסיים' בטבלה 5 בתת"ל א/101 לצורך הקמת מתקן משאבת מים ("תחנת השאיבה").
- טז. במגרשים 816,817,818,819,807,805, ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת קיוסקים ושירותים ציבוריים בסך שטח של עד 100 מ"ר שטח עיקרי ושטח שירות לכל תאי השטח במצטבר.
- יז. במגרשים 810, 809, 808, 806 ביעוד כיכר עירונית תותר הקמת קיוסקים בסך שטח של עד 30 מ"ר שטח עיקרי ושטח שירות לכל תא שטח.
- יח. שטחי מסחר זמנים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' כמפורט בסעיף 4.3.1.9 לא יעלו על היקף השטח הקיים למסחר על פי דין, ערב אישור התכנית.
- יט. בתאי השטח הכוללים סימון חזית הפעילה, שטחי הבנייה לשימוש מסחר הינם לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- כ. ביעודים 'שצ"פ', ו'שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים' תתאפשר תוספת של שטחי שרות עבור קירוי של עד 5% מתא השטח.
- כא. ביעוד כיכר עירונית תתאפשר תוספת שטחי שירות לטובת קירוי עד 15% מתא השטח.
- כב. תתאפשר תוספת שטחי שירות לטובת קירוי חצרות למבני חינוך, בהתאמה למיקום ושטח החצרות הדרושות לתפקודם.
- כג. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בנייה (מעל ומתחת לקרקע) בתכסית של עד 60% מתא השטח, ביתר היעודים תותר בנייה בתכסית (מעל ומתחת לקרקע) של עד 85% מתא השטח.
- כד. תתאפשר בניית מרתפים בקו בנין 0 לכל הכיוונים, תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר, תכסית ונטיעות.
- כה. תותר תוספת שטחי שירות עבור הקמת מקלטים ציבוריים בתת הקרקע בתחום שצ"פים.

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

- (1) השטחים התת קרקעיים הנ"ל בתאי שטח 300,108,105,801 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי A300, A108, A105
- A801 בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.
- (2) שטח עיקרי לשימוש ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בלבד.
- (3) על פי תשריט.
- (4) יחידות דיור בהישג יד בהתאם לסעיף 188 (ב) בתקנות התכנות והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תכנית בינוי / בינוי ופיתוח**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתכנית הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתחום בו מבוקש ההיתר. תכנית בינוי ופיתוח תאושר לכל מתחם כמסומן בנספח מתחמי הבינוי והפיתוח. בסמכות הועדה המקומית לעדכן את תחומי מתחמי הבינוי והפיתוח. היתרי בנייה יאושרו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אלא אם נקבע בה אחרת.
  - א. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את פירוט הנושאים הבאים:
    1. קביעת תמהיל גדלי יחידות הדיור בכל מתחם בינוי ופיתוח בכפוף להוראות בטבלת זכויות הבניה.
    2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, הכיכרות והשצ"פים.
    3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לסביבה הקיימת והמתוכננת.
    4. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים), גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
    5. פיתוח השטח הציבורי הפתוח ובכלל זה הנחיות לעיצוב השטחים, נטיעות עצים ברחובות והנחיות להיקף הצללת רחובות והשטחים הפתוחים.
    6. תכנון מערך ניהול מי הנגר בהתאם לטבלה 6-7 'כמויות ניהול נגר בחלוקה למתחמי בינוי ופיתוח' המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית)
    - ובכפוף לאמור בפרק 6.10 ותוך הוכחת עמידה בנפחים לניהול בכל תא שטח בתכנית.
    7. העמדת מבני הציבור על פי הוראות סעיף 4.3.2.1 ומיקומן של ההקצאות המבונות וחצרותיהן.
    8. מספרן ומיקומן של כניסות לחניונים תת-קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת-קרקעיים, חניות פריקה וטעינה ותוואי דרך גישה לרכב לפינוי אשפה, פריקה וטעינה, ורכבי חירום.
    9. תכנון רשת רציפה של שבילי אופניים ברחובות אשר סומנו בהם שבילי אופניים בנספח התנועה. בסמכות מוסד תכנון לאפשר פרישה שונה של רשת האופניים בהתאם לנימוקים תכנוניים.
    11. מיקום מתקני עגינה וחניה לאופניים במרחב הציבורי.
    10. מיקומן ורוחבן של זיקות ההנאה המסומנות בתכנית עפ"י האמור בסעיף 6.13 (זיקות הנאה).
    11. פרישת נטיעות במגרשים הציבוריים ובמגרשי המגורים בהתאם להוראות התכנית.
    13. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
    14. מיקום תחנות השנאה במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי.
    15. מיקום השטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
    17. מיקום רחבות כיבוי אש ודרכי גישה אליהן.
    18. המלצות בנושא הצללות ומיקרו-אקלים בהתאם לפרישת הבינוי בתכנית הבינוי והפיתוח.
    19. פתרון פריקה וטעינה למסחר.
    19. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה לרבות פסולת למחזור.

במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול: תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

  20. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות לתחבורה ציבורית.
  21. פירוט חתכי רחובות בכפוף להוראות לעניין רוחב מדרכות מינימלי.
  22. בתחום המטרו קביעת הנחיות בתאום עם הגורם המוסמך לעניין: נגישות הולכי הרגל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.1
<p>ורוכבי האופניים לתחנה, חניות אופניים לבאי התחנה, שילוב כניסה נוספת לתחנה עפ"י הוראות סעי' 6.10.2 לתת"ל 101/א והגישות אליה, כללי הבינוי והביסוס בתחום המטרו, התייחסות לאלמנטים על קרקעיים של התחנה, שמירה על שטחי התארגנות וכד'.</p> <p>23. עריכת סקר קרקע אשר יכלול סקר תגובת אתר, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.</p> <p>24. אזורים להפחתת אי החום העירוני - קביעת אזורי מקבצי עצים ונטיעות מוצעות אשר ישמשו כמוקדים להפחתת עומס החום העירוני.</p> <p>25. קביעת מיקומם של השימושים המעורבים במגרש.</p> <p>26. הנחיות לעיצוב קומת המסד לעניין רציפות, נסיגות ומרפסות הקומה הראשונה.</p>	



תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2
<p>2. תכנית לבינוי ופיתוח תכלול 'תדריך בינוי ופיתוח' מילולי שיתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב חזיתות הפונות אל הרחוב, כולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.</li> <li>2. חומרי גמר לחזיתות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).</li> <li>3. הנחיות למיקומם של ארונות שירות ("פילרים").</li> <li>4. הנחיות לשילובם של מתקני סילוק אשפה.</li> <li>5. הנחיות עיצוב לחזית פעילה לרבות הנחיות לקולונדות וגובהן, וחזיתות הכוללות הקצאות מבונות ושטחים מפולשים בקומת הקרקע עפ"י הוראות סעיפים 6.4.3, 6.4.4 ו-6.4.5.</li> </ol> <p>ב. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי גמר וחיפויים.</li> <li>2. מעקות, מרפסות ומעקה הגג.</li> <li>3. הנחיות לפיתוח החצר שבגג קומת המסד.</li> <li>4. הנחיות לעיצוב נפחי הבינוי כגון מיקום המרפסות, נסיגות בקומות העליונות, פרגולות בנויות וכד'.</li> <li>5. הנחיות עיצוב אדריכלי לחזיתות המבנים כולל פרופורציות הפתחים ונסיגות בקומות העליונות.</li> <li>6. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.</li> <li>ג. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</li> <li>ד. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.</li> <li>ה. היקף נטיעות מינימלי בתחום תא השטח.</li> <li>ו. הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי הפתוח כולל חומרי גמר, הנחיות לריהוט רחוב, הנחיות שתילה, הנחיות נטיעות.</li> <li>ז. אזורים להפחתת אי החום העירוני יקבעו הוראות לאזורים המסומנים שיכללו אחוז כיסוי מינימלי מוגדל (ביחס לנדרש בשצ"פ) בעצים, והוראות למאפייני חומרי הגמר והצמחייה.</li> </ol>	



תנאים בהליך הרישוי	6.3
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יינתן היתר בניה בתחום המטרו אלא על פי התנאים שנקבעו לכך בתת"ל 101/א וכמפורט בסעיף 6.17.</li> <li>2. תנאי בהליך רישוי בתחום המטרו לבניה שאינה לצורך ביצוע המטרו יהיה אישור הגורם המוסמך ולאחר שמוסד התכנון המוסמך השתכנע שאין בבניה בכדי להוות פגיעה במטרו.</li> <li>3. תנאי בהליך רישוי יהיה קיומו של פתרון קצה לביוב, מתקן שאיבה וקו מאסף בקיבולת</li> </ol>	

6.3

**תנאים בהליך הרישוי**

- מספקת לאחר היוועצות עם משרד הבריאות.
4. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכולול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.
  5. בתא שטח אשר בו מתוכנן חניון המשותף לתאי שטח גובלים, תנאי בהליך רישוי יהיה תכנון עקרוני של החניון כולו. בתחום החניון תרשם זיקת הנאה לרכב המבטיחה גישה לכל אחד מתאי השטח.
  6. תנאי בהליך רישוי למבנים בגובה מעל 75 מטר מעל פני השטח יהיה תיאום עם רת"א ומשרד הבטחון בהתאם להנחיות סעיף 6.13.
  7. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם חברת החשמל.
  8. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם תאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית ולקווי אספקת המים והביוב העירוניים. ביטול קווי מים וביוב עירוניים יהיה בהיוועצות עם תאגיד המים והביוב. ביטול קווי מקורות יהיה בהיוועצות עם חברת מקורות לעניין העתקת קווי המים.
  9. 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.
  10. בתא שטח 315 ו-602, תנאי בהליך רישוי הכולל מבני חינוך ו/או מגורים (שימושים רגישים) יהיה קבלת חוות דעת הגורם הסביבתי המוסמך לנושאים הבאים:
    - א. בדיקת חשיפה לזיהום אוויר ביחס לכביש 200 ומסוף התחבורה הציבורית המתוכנן, ומיקום השימושים הרגישים בהתאם.
    - ב. עריכת מסמך אקוסטי בדיקת למיקום השימושים הרגישים, הכולל בדיקה באמצעות מודל אקוסטי, אשר יקבע את האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי במעטפת המבנה.
    - ג. ביצוע מודל אקוסטי ומודל איכות אוויר לבחינת מיקומי השימושים הרגישים בתא השטח והפתרונות למטרדים אלו בהיתר.
  11. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכן סייסמי הנדסי ותכנית ביסוס בהתייחס למאפייני המבנים והקרקה, המבוסס על הסקר שנערך בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.
  12. תנאי להריסת בית הכנסת בתא שטח 408 יהיה הקמת מבנה חלופי.
  13. תנאי להריסת המתנ"ס בתא שטח 604 יהיה הקמת מבנה חלופי.



6.4

**בינוי**

1. מרחק בין בנייני מגורים ו/או תעסוקה (למעט קומות המסד):
  - א. המרחק בין החזיתות המשניות (החזיתות הקצרות של המבנה) של שני מבנים פשוטים בתחום התכנית לא יקטן מ-8 מ'.
  - ב. המרחק בין החזיתות הראשיות (החזיתות הארוכות של המבנה) או בין חזית משנית לחזית ראשית של שני מבנים פשוטים בתחום התכנית לא יקטן מ-13 מ'.
  - ג. המרחק בין רב-קומות לכל מבנה מגורים או תעסוקה בתחום התכנית לא יקטן מ-15 מ'.
  - ד. המרחק בין שני רבי-קומות בתחום התכנית לא יקטן מ-20 מ'.
  - ה. תותר חריגה של עד 1.2 מ' עבור מרפסת בכל חזית למצבים המתוארים בסעיפים ב' עד ד' (חריגה זאת לא תותר מקו מגרש).
  - ו. המרחק בין פינות שני רבי-קומות לא יקטן מ-15 מ'.
  - ז. על אף האמור בסעיפים א-ד, תותר הצמדה של מבנה פשוט למבנה רב-קומות או מבנה פשוט אחר.





2. איתור רבי-קומות:

השטחים המסומנים לתחום חיפוש רבי-קומות בנספח מתחמי בינוי ופיתוח ומיקום רבי-קומות, מגדירים את המיקום המותר לבניית מבנים רבי-קומות.

א. תותר חריגה של עד 6 מ' מהתחום המותר לבניית רבי קומות, בכפוף לאישור החריגה בתכנית בינוי ופיתוח ולעריכת בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי תאי השטח הגובלים לעת הליך הרישוי, אך בכל מקרה לא יתאפשר לחרוג מעבר לקווי בניין הכלליים המסומנים בתשריט.

ב. בתאי השטח בהם מסומן תחום חיפוש לרבי-קומות, תותר הקמת בניין רב-קומות אחד בלבד בכל תא שטח, למעט בתאי שטח 404,405,408,416,603,604,700 בהם תותר הקמת עד שני בניינים רבי-קומות, ומגרש 602 בו תותר הקמת שלוש בניינים רבי קומות.

3. דופן הרחוב:

א. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מהרחוב או משביל שאינה דרך שטח תפעולי בקומת המסד במגרש.

ב. בתאי שטח בהם הבינוי מרוחק מקו המגרש, המרווח בין גבול תא השטח, הגובל בשטח ציבורי צמוד, לבינוי שבתא השטח, יתוכנן כהמשכה של המדרכה או מפלס הפיתוח של השטח הציבורי הצמוד, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה). על אף האמור, על מבני ציבור תחול הוראה 4.3.2.1 בלבד.

ד. פתח הגישה לחניון ולחצרות התפעוליות יתוכנן כחלק מהחזית של קומת המסד הרציפה. חזית פעילה:

א. במגרשים ביעוד 'מגורים ד', 'מגורים ה' ו'מגורים מסחר ותעסוקה' בהם סומנה בתשריט חזית פעילה, בתחום המסומן תחול חובת שימושי מסחר בהיקף שלא יפחת מ- 40% מאורך הדופן הבנויה לכיוון הרחוב, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח.

ב. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יפנו למפלס השטח הציבורי הצמוד על מנת לאפשר גישה נגישה וישירה.

5. קומת מסד:

א. גובה קומת הקרקע יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'.

ב. קומת הקרקע במסד תכיל, בין היתר, אזורי שירות ומתקנים טכניים הנחוצים לתפקוד השימושים השונים בתא השטח, במידה שלא ניתן היה למקמם בתת הקרקע, לרבות חצרות תפעול, שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי האשפה, מחסנים לשימושי המסחר, מתקנים טכניים וכניסה לחניון תת-קרקעי. שימושים אלו לא יותרו בשטח הפתוח שמחוץ לקומת המסד וישולבו ככל הניתן בעורף המבנה בתחום קומת המסד.

ג. החזיתות של קומות המסד הפונות למרחב הציבורי יכללו ככל הניתן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מבואת מגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר, הקצאות ציבוריות מבונות, מסחר, משרדים וכו'. היקף שימושים אלו בחזית לא יפחת מ-60% מאורך חזית המבנה אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי ופיתוח מנימוקים תכנוניים.

ד. מבנים הגובלים במרחב ציבורי המסומן כ"ציר מיוחד" יכללו חזית פעילה בהיקף מקסימלי כלפי הציר המיוחד, וכן יושם דגש על שקיפות וריבוי פתחים בחזית המסד כלפי הציר המיוחד.

6. גג קומת מסד:

א. שטח הגג מעל קומת המסד יהיה שטח משותף ונגיש לרווחת משתמשי המבנה.

ב. בייעוד מגורים, שטח הגג ירשם במניין השטחים המשותפים ברישום בית משותף.

ג. יש לאפשר גישה ישירה ונוחה מגרעין המבנים לגג קומת המסד.

ד. לפחות שליש משטח גג קומת המסד הפנוי יגונן.

<p><b>6.4</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>ה. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דוודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.</p> <p>7. גגות:</p> <p>כל המערכות הטכניות על גגות המבנים יוסתרו מכיוון החזיתות באופן מלא.</p>	
<p><b>6.5</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. כניסות למבנים:</p> <p>א. גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהפרש נמוך ככל הניתן מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.</p> <p>ב. הכניסות לחניונים התת-קרקעיים יתוכננו בתחום התכסית הבנויה במגרשים, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים, אלא בשל אילוצים הנדסיים בלבד.</p> <p>2. שטחים לא מבונים במגרשים הכוללים מגורים:</p> <p>א. לפחות 15% מכל תא שטח יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. בשטחים לא מבונים לא יותרו גדרות והם יפותחו כהמשך למרחב הציבורי הסמוך לתא השטח ככל הניתן.</p> <p>ג. במרווח הפתוח הפונה אל הרחוב או למרחב ציבורי אחר יינטעו ככל הניתן עצים להצללת המרחב הציבורי.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>פני השטח העיליים של המרתפים לא יבלטו ממפלס הקרקע הסובב לאחר הפיתוח.</p> <p>4. פריקה, טעינה ואזורי שירות:</p> <p>רחבת פריקה וטעינה יעודית (ככל ותדרש) ושטחים תפעוליים נוספים יתאפשרו בחצר תפעולית בפנים קומת המסד או בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. סטיו/מעבר מקורה:</p> <p>א. לאורך החזיתות המסומנות בתשריט כחזית פעילה, ניתן לשלב מעבר מקורה בקומת הקרקע. על המעבר להיות רציף ואחיד לאורך הרחוב ובעומק 3 מ' לפחות.</p> <p>ב. בשטח המעבר המקורה בקומת הקרקע יתאפשר מעבר חופשי של הציבור והוא ירשם כזיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>ג. שטח המעבר המקורה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>6. רפפות אוורור:</p> <p>אלמנטים על קרקעיים של תחנות השנאה ישולבו כחלק מהמבנים ולא כאלמנטים נפרדים ככל הניתן, לא תותר הפניה של רפפות אוורור אל הרחובות הראשיים בגובה הולכי הרגל.</p>	
<p><b>6.6</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פרטי הפיתוח ברחובות ובשבילים יהיו אחידים.</p> <p>2. רצועות עזר ורצועות הליכה:</p> <p>א. רוחב רצועות ההליכה ורצועות העזר לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח סביבה ונוף בגיליון "נספח פיתוח חתכי הרחובות".</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



הוראות פיתוח	6.6
<p>ב. על אף האמור בסעיף א' תתאפשר גמישות לצמצום רוחב רצועות ההליכה באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח מנימוקים טכנוניים, ובלבד שרוחב רצועת ההליכה בתחום הדרך לא יפחת מ-2.5 מ' בכל אחד מצדי הרחוב, למעט הצרות נקודתיות.</p> <p>ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועות העזר למעט תשתיות חוצות.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. אחוז כיסוי הצל מעצים במרחב הציבורי הפתוח בתכנית לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים הצפוי בבגרותם.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי 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' לפחות.</p> <p>ג. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.5 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, ינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. סטיה מכך תותר באופן נקודתי בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח רציפות מלאה בין בתי גידול סמוכים.</p> <p>4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים:</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לטובת גינון ועומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים ליצירת צל. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח אורור ניקוז ואיטום נאות של ערוגות השתילה.</p> <p>5. הפיתוח מעל קווי הביוב בשצ"פים יתבצע בהיוועצות עם תאגיד המים והביוב העירוני.</p>	



חניה	6.7
<p>1. תקן החניה יהיה לפי התקף בעת הוצאת היתרי בניה אך בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על 1:1 ליח"ד ו-1:0.8 ליח"ד קטנות מאוד.</p> <p>2. במגרשים 600,601,603,604 תקן החניה לאופניים לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה 200% מהתקן התקף, חניות האופניים אלו יהיו פתוחות לציבור ועם גישה ישירה מהשטח ציבורי הסמוך ככל הניתן ליציאה מתוכנת מתחנת המטרו.</p> <p>3. מקומות החניה יוקצו במרתפי החניה בלבד.</p> <p>4. חדרים לחניית אופניים ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע. ככול שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודית להנגשתם לרחוב.</p> <p>5. יותר איחוד חניונים בתאי שטח גובלים ובתאי שטח 401 ו-400 בחיבור תת קרקעי תחת תאי שטח 300,801,105,108.</p> <p>במקרה של איחוד חניונים תובטח עבור כל אחד מתאי השטח אפשרות מעבר רכב אל תחום החניון המשרת את תא השטח.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.8
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה</p>	

<p><b>6.8 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>הודעה בכתב לרמ"י בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקה.</p> <p>3. הפרשות מבונות: ביעוד מגורים ד', מגורים ה', וביעוד מגורים מסחר ותעסוקה 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, למעט בתא שטח 404 בו שטחי המרפאה ירשמו ע"ש רשות הפיתוח. עד למועד האמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה:                  חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:                  א. מגורים ד', מגורים ה', מגורים מסחר ותעסוקה.                  ב. מבנים ומוסדות ציבור, מבנים מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, שצ"פ.</p> <p>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 וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. היקף הנגר לניהול בתחום התכנית יהיה בכל מתחם כמפורט לטבלה 6-7 כמויות ניהול נגר בחלוקה למתחמי בינוי ופיתוח המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית)</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>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.                  ג. בתכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד כ- 20% מנפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין להפנות מי נגר מגגות המבנים ומי נגר עילי מרחבות בתחום המגרש למרתף הבינוי.</p> <p>6. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:                  פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגיגון לאורך הרחובות יעשה 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 ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>8. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.10</b></p>

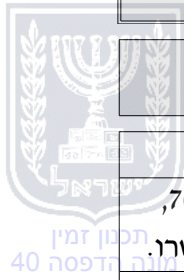


<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (השינוי יתאפשר ללא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור בתחום יעוד 'שטחים למבנים ומוסדות ציבור' ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור ביתר היעודים).</p> <p>5. על עצים הבוגרים בתחום המטרו יחולו הוראות תת"ל 101/א.</p>	
<p><b>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הוראות לייעודים מעורבים:</p> <p>1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>2. אוויר וריחות:</p> <p>א. בשטח המגרש לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל מעברי הולכי הרגל.</p> <p>ב. יש להתקין ארובות לגרטרור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטרור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים ולמרחב הציבורי.</p>	
<p><b>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 75 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רת"א ועמידה בדרישות לסימון לילה ולצורך שמירה על בטיחות טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) בגובה העולה על 75 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובהם ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה.</p> <p>3. הגובה העליון של מתקני העזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 190 מטר מעל פני הים.</p> <p>4. חריגה או שינוי מגובה המבנים או מתקני העזר מעבר לגובה העולה על 190 מטר מעל פני הים בתחום התכנית כפוף לאישור הוועדה למר"מ ומשרד הבטחון.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת עבודות תשלח הודעה למשרד הבטחון.</p>	
<p><b>6.14 זיקת הנאה סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שמיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית ויאפשרו מעבר רציף.</p> <p>2. ברחובות בהם מסומנת חזית פעילה תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין לטובת הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית פעילה ובתחום הסטיו.</p>	
<p><b>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים</p>	

<p><b>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. תתאפשר הוצאת היתרי בנייה 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.</p>	
<p><b>6.16 עתיקות</b></p> <p>היה ותתגלנה עתיקות שתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.17 הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות</b></p> <p>1. בתחום המטרו יחולו ההוראות והשימושים הרלוונטיים בתת"ל 101/א', בשילוב שימושים וזכויות בניה נוספים כמפורט בתכנית זו עפ"י סעי' 6.10.3 בתת"ל. 2. העתקת המתקן ההנדסי הקיים בתא שטח 700 ('תחנת השאיבה') לצורך הקמת תחנת המטרו, תתאפשר בכל תחום תאי שטח 700 ו-701. על ביטול הצורך בהעתקת המתקן, וביטול רצועת המסדרון התת קרקעי, ימשיכו לחול הוראות סעיף 6.11.2 בתת"ל 101/א'. 3. שטחי ההתארגנות המוצעים בתכנית זו, המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ב', נועדו לצורך החלפה עם שטחי ההתארגנות המאושרים בתת"ל בתחום מגרש 601 ו-604 המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות ג'. על החלפת שטחי ההתארגנות כאמור יחולו הוראות תת"ל 101/א'. הוחלפו השטחים כאמור תתאפשר הבניה במגרשים בכפוף לאמור בתכנית זו. 4. לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג, ולא תבוצע עבודה בתחום המטרו אלא על פי התנאים שנקבעו לכך בתת"ל 101/א'. 5. על היתרים ועבודות בתא שטח 601 בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית יחולו הוראות תת"ל 101/א' לעניין בנייה מעל רצועת מתע"ן תת קרקעית. 6. לא תותר החדרת עוגנים לתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית אלא באישור הגורם המוסמך. 7. בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית יש לתאם השפלת מי תהום עם הגורם המוסמך</p>	
<p><b>6.18 בניה ירוקה</b></p> <p>מבנים חדשים בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות תקן ישראלי 5281 ברמה של שני כוכבים לפחות או ברמת ש"ע של תקן בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.19 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו. 2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. 3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידית.</p>	
<p><b>6.20 תלת מימד</b></p> <p>1. בתאי שטח 108, 105, 801, 300 יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת</p>	



<b>תלת מימד</b>	<b>6.20</b>
<p>הקמת קומות חנייה תת קרקעית. בתחום זה יותרו מעברים בין חניונים בלבד.</p> <p>2. תאי השטח 300,108,105,801 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת ממדיים A801, A105, A108,</p> <p>A300, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים ברישום הבית המשותף ו/או בעלי הדירות.</p> <p>3. על תאי השטח 300,108,105,801 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p> <p>4. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.</p> <p>5. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p> <p>6. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הקמת תחנת המטרו בתחום התכנית	הבינוי בתחום תחנת המטרו בתאי שטח 700, 302, 312, ו-313 מותנה בהקמת תחנת המטרו.
2	הוראות כלליות	המגורים והתעסוקה ביתר תאי השטח יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		

