

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1026996

נחלת עילית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/12/2021

להפקיד את התכנית

13/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית לשכונת נחלת עילית בראשון לציון מציעה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 4000 יח"ד, דיור מיוחד, שטחי ציבור, פארק, תעסוקה ועוד. הפיתוח בשטח של כ-622 ד' ישלים רצף של בנייה עירונית בשטח הכלוא בין כביש 4 במערב לדרך היובל במזרח, מחלף הסיירים החדש בצפון ודרך הציונות מדרום.

מצידה המערבי של השכונה יוקם פארק עירוני בשטח של כ-150 דונם, אשר במסגרתו מתוכננים שטחי איגום אשר ייתנו מענה לבעיות ניקוז מי נגר אזוריות. שכונת נחלת עילית מציעה תפיסה תכנונית חדשה מקיימת, עם דגש על בניה ירוקה וקהילתיות, אשר במרכזה הולך הרגל.

מבני המגורים המוצעים הם בבניה מרקמית משולבת מגדלים ובתמהיל שטחי דירות מגוון המאפשר התפתחות קהילה הטרוגנית במקום. במרכז השכונה מתוכננת שדרה מסחרית עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, מונה הדפסה 34 תכנון זמין

התכנית כוללת פתרונות דיור גם עבור חלק מתושבי שכונת רמת אליהו ממערב, העוברת תהליכי התחדשות ופינוי בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלת עילית
מספר התכנית	413-1026996	
שטח התכנית	623.071 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	181285
	קואורדינאטה Y	654943

1.5.2 תיאור מקום  
אזור נחלת יהודה הצפון מערבי. גובל ממערב בדרך כביש מס' 4 ובצפון במחלף הסיירים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק	3-7, 11, 13, 30, 113-115, 314, 336	1-2, 312, 338, 341
6091	מוסדר	חלק	39-40, 99, 101	2-6, 10-29, 37-38, 41-45, 47-48, 50-58, 60, 64, 70, 102
6092	מוסדר	חלק		25, 124-125
6093	מוסדר	חלק	469	146-147, 215
6094	מוסדר	חלק	1-2, 4-7, 11-14	8-10
6095	מוסדר	חלק		195
7373	מוסדר	חלק	49	
7374	מוסדר	חלק		16

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



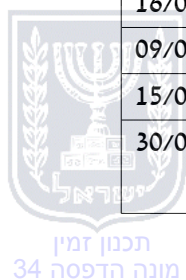
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 /א
07/03/1988		1131	3534		החלפה	ממ/ 8005
24/09/2015		127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 40. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /40
03/01/1991		1009	3831		החלפה	רצ/ 1 /50 /3
10/05/2006		3155	5526		החלפה	רצ/ 1 /50 /51 /1
17/03/2011		3185	6214		החלפה	רצ/ 1 /59 /1
16/04/2008		2869	5797		החלפה	רצ/ מק/ 1 /59 /2
09/09/2020		8702	9090		החלפה	413-0584227
15/01/1970			1593		החלפה	ממ/ 826
30/01/1992		1967	3969		החלפה	רצ/ במ/ 1 /50 /50



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד קנפו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דוד קנפו			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט תיעוד גבולות (תת"ג)	17: 27 10/07/2022	אלדב נטוביץ	10/07/2022	9		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרוגרמה למבני ציבור	12: 40 28/06/2022	שרון שפר	28/06/2022	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז ונופי משולב- חתכים	16: 40 20/06/2022	שמואל בדולח	09/06/2022	2	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	16: 32 16/11/2021	דוד קנפו	16/11/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע מאוחד	12: 33 20/06/2022	דוד קנפו	20/06/2022		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי - תכנית	11: 36 21/06/2022	דוד קנפו	21/06/2022		1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 55 23/06/2022	דן פוכס	23/06/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	15: 54 23/06/2022	דן פוכס	23/06/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	16: 28 23/06/2022	פי גי אל הנדסה	23/06/2022	171		מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - חוברת	15: 17 20/06/2022	אלון ורד	20/06/2022	90		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים- רקע נספח בינוי	15: 18 20/06/2022	אלון ורד	20/06/2022		1: 750	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	17: 02 10/07/2022	גלית אציל לדור	10/07/2022	36		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון תבע נחלת עילית	17: 11 10/07/2022	גלית אציל לדור	07/07/2022	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נופי	15: 56 23/06/2022	דוד אלחנתי	23/06/2022		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי	16: 01 04/04/2022	רוני יהודאי שביב	22/02/2022	116		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים	16: 32 20/06/2022	שמואל בדולח	09/06/2022		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	16: 33 20/06/2022	שמואל בדולח	09/06/2022		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	16: 35 20/06/2022	שמואל בדולח	09/06/2022		1: 1250	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית מים וביוב	16: 29 20/06/2022	שמואל בדולח	20/06/2022	11		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ניקוז	16: 30 20/06/2022	שמואל בדולח	20/06/2022	22		מנחה	ניהול מי נגר

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547438		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547438		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
שמאי	שמאי	גלית אציל לדור	657		עדנים	(2)				galit@atsil.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	חג"מ מהנדסים יועצים ומתכננים ) 1980) בע"מ	נתניה	(3)	7	073-7903902	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
	יועץ תחבורה	פי גי אל הנדסה		פי. גי. אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111		
	אגרונים	אלון ורד		קבוצת ורד	רמת השרון	המלכים	13			alon@veredgroup.co.il
	יועץ סביבתי	רוני יהודאי שביב		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		elad@hetzhazafon.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il
אדריכלית העיר	יועץ	שרון שפר		עיריית ראשון לציון אגף תכנון עיר	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547677		sharonsr@ris-honleziomuni.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il

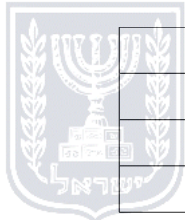
(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 54.

(3) כתובת: גיבורי ישראל 7, נתניה.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מונח	הגדרת מונח
מסחר/חזית מסחרית	מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי אוכל, שירותים אישיים וכדומה
שדרה	דרך מס 17 ותאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח 405,406,407,408
תעסוקה	משרדים, מרפאות, חדרי כושר חוגים וכיו"ב

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**

הקמת שכונת מגורים בצפון מערב שכונת נחלת יהודה הכוללת כ-4,000 יחידות דיור למגורים, דיור מיוחד, איגום מי נגר עילי, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים שבילים ודרכים.
2. קביעת השימושים וזכויות הבניה המותרים לכל תא שטח.
3. קביעת גובה מבנים ומספר קומות כולל מגדלים של עד 23 קומות.
4. קביעת הוראות בנייה, כולל קווי בניין.
5. התווית דרכים.
6. קביעת הוראות לניקוז ושימור מי נגר בפשט ההצפה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי.
8. קביעת הוראות להקמת תחנת שאיבה חדשה וביטול תחנת השאיבה הקיימת.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

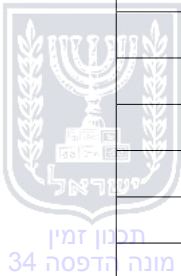
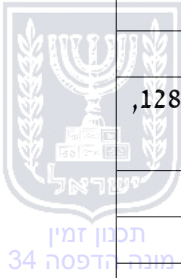
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	139 - 104
דיור מיוחד	150
תעסוקה	201
מתקנים הנדסיים	502
מבנים ומוסדות ציבור	501, 313 - 311, 309 - 302
שטח ציבורי פתוח	417 - 415, 413, 411 - 401
ככר עירונית	701
דרך מאושרת	605 - 601
דרך מוצעת	620, 618 - 611
דרך משולבת	619
שביל	518 - 510
מגורים ותעסוקה	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	602
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501, 311
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	417, 416, 403 - 401
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	150
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	605, 604, 602
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	620, 618 - 611
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	701
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 312, 311, 307, 304, 302
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	138 - 136, 130, 128, 110 - 105
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	502
גבול מגבלות בניה	שביל	513
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	417, 416, 413, 406, 403, 401
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	201
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	602, 601
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	615, 611
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	415, 413, 403 - 401
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	150
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	605 - 603
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	701
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	311
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	135, 109
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	417, 410, 406, 401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה	דיור מיוחד	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	605, 602
זיקת הנאה	דרך מוצעת	618 - 616, 614 - 611
זיקת הנאה	ככר עירונית	701
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
זיקת הנאה	מגורים ד'	104 - 118, 120, 122, 124, 126, 128, 132, 130
זיקת הנאה	מגורים ותעסוקה	103 - 101
זיקת הנאה	שביל	517, 513, 510
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	404, 403, 401
זיקת הנאה	תעסוקה	201
חזית מסחרית	דיור מיוחד	150
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
חזית מסחרית	מגורים ד'	106 - 110, 112, 116, 117, 124, 126, 130, 128
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	103 - 101
חזית מסחרית	תעסוקה	201
מבנה מוצע	שטח ציבורי פתוח	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	611
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	312
קו בנין עילי	דיור מיוחד	150
קו בנין עילי	דרך מוצעת	611 - 613, 616 - 618
קו בנין עילי	ככר עירונית	701
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
קו בנין עילי	מגורים ד'	104 - 118, 120, 122, 124, 126, 128, 132, 130
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	103 - 101
קו בנין עילי	תעסוקה	201
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	602
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	313 - 311
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	417, 416
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	611 - 618, 620
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	619
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302 - 309, 311 - 313, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	104 - 139
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	518 - 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401 - 411, 413, 415, 417
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	201



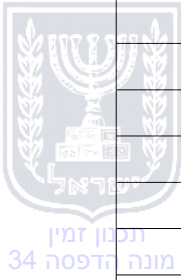
## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
83.19	518,238.53	אזור חלקאי
0.37	2,291.3	בניה ציבורית
0.03	159.13	דרך ו/או טיפול נופי
14.87	92,638.61	דרך מאושרת
0.28	1,740.76	שטח למוסד
1.22	7,613.89	שטח פרטי פתוח
0.05	305.03	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>622,987.25</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.29	8,058.14	דיור מיוחד
13.58	84,611.52	דרך מאושרת
14.99	93,371.74	דרך מוצעת
0.14	881.83	דרך משולבת
0.32	2,006.63	ככר עירונית
16.71	104,078.77	מבנים ומוסדות ציבור
20.73	129,117.66	מגורים ד'
1.89	11,772.3	מגורים ותעסוקה
0.24	1,523.43	מתקנים הנדסיים
0.75	4,664.62	שביל
28.61	178,221.85	שטח ציבורי פתוח
0.75	4,678.75	תעסוקה
<b>100</b>	<b>622,987.25</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל קומת הקרקע- מגורים ושטחים משותפים לדיירים.                      בקומת הקרקע:                      א. שטחים משותפים לדיירים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים.                      ב. מסחר כחזית מסחרית בתאי שטח 106, 107, 108, 109, 110, 112, 116, 117, 124, 126, 128, 130 תכנון זמין מונה הדפסה 34                      ג. שימושים ציבוריים - בתאי שטח 105, 113, 114 יקבעו שימושים לצרכי ציבור כגון: חינוך, תרבות, רווחה, קהילה ומשרדים עירוניים.                      בקומות מרתף- חניה, מחסנים, מחסנים דירתיים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב, במבנים מעל 15 קומות לא יותרו דירות גן.</li> <li>יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור.</li> <li>ניתן להקים בתת הקרקע מחסנים לשימושי מסחר ומבני ציבור המשולבים במגרש. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</li> <li>תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר.</li> <li>חזית המבנים הפונים לשדרה תכלול קומת עמודים (קולונדה) בעומק שלא יפחת מ' 5' ובגובה שלא יפחת מ' 4.5 מ'.</li> <li>החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</li> <li>המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'.</li> <li>לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי לשימושים הציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</li> <li>תיקבע חצר בשטח של עד 600 מ"ר על פי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</li> <li>הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</li> <li>גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.</li> <li>שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
	<p>תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>9. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>10. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לשדרה- ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>
ז	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. שילוט מסחרי בחזית הבניין יהיה אחיד ויאושר ע"י אדריכל העיר.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012.</p> <p>2. מערך סיעודי ומחלקות אשפוז.</p> <p>3. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, בית כנסת, חדרי חוגים, אולם מופעים, ספרייה חדר כושר, ברכת שחיה, חדרי ישיבות, משרדי הנהלה וכדומה.</p> <p>4. מסחר כחזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>5. שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה כגון: חינוך, תרבות, רווחה קהילה, ומשרדים עירוניים.</p> <p>6. בקומות מרתף- חניה, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יש לתאם הקמת דיור מוגן מול אגף פרוגרמות במשרד הבריאות.</p> <p>2. תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</p> <p>4. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל-10 קומות לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>5. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח</p>



4.2	דיור מיוחד
	<p>של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>הוראות בינוי לשימושים הציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</li> <li>2. תיקבע חצר בשטח של עד 600 מ"ר על פי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>3. התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</li> <li>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>5. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</li> <li>6. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.</li> <li>7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזאת.</li> <li>8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</li> <li>9. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</li> <li>10. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</li> </ol>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן, ברכת שחיה וכדומה.</li> <li>2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים. יתואם פתרון להסתרת המתקנים באישור אדריכל העיר.</li> </ol>
ו	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לעניין השימוש ולעניין איסור איחוד דירות אשר יביא לחרیגה מהשטח הממוצע של יחידות הדיור על פי תכנית זו.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<p align="center"><b>דיוור מיוחד</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>	
<p align="center"><b>שילוט וסימון</b></p> <p>שילוט מסחרי בחזית הבניין יהיה אחיד ויאושר ע"י אדריכל העיר.</p>	<p align="center">ח</p>
<p align="center"><b>מגורים ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p>מגורים תעסוקה וחזית מסחרית.</p> <p>א. בקומת הקרקע - חזית מסחרית ותעסוקה ובלבד שיהיו מקבלי קהל. שטחים משותפים לדיירים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים.</p> <p>ב. בקומות שמעל לקומת הקרקע - תעסוקה - משרדים לרבות מרפאות, חדרי כושר וחוגים, שירותים אישיים וכיו"ב. מגורים, לרבות שטחים משותפים לדיירים.</p> <p>ג. בקומות מרתף- חניה, מחסנים, מחסנים דירתיים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר הקמת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן לתוכן זמין מונה הדפסה 34</p> <p>אחד ליחידת דיור.</p> <p>ניתן להקים בתת הקרקע מחסנים לשימושי מסחר ותעסוקה. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</p> <p>3. לא יותרו דירות גן.</p> <p>4. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</p> <p>5. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית ייקבע כזיקת הנאה למעבר</p>	<p align="center">ה</p>

<b>4.3</b>	<b>מגורים ותעסוקה</b>
	רגלי, כמסומן בתשריט, ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.
<b>4.4</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. משרדים לרבות מרפאות, חדרי כושר וחוגים, שירותים אישיים וכיו"ב. ב. מסחר בקומת הקרקע. - בחזית המסחרית (כמסומן בתשריט) יותרו שימושים מקבלי קהל בלבד. ג. בקומות מרתף- חניה, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	1. תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר. 2. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר. 3. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. תותר הקמת מצללות (פרגולות). 2. לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.
<b>ג</b>	<b>גגות</b>
	1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן וכדומה. 2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים. יתואם פתרון להסתרת המתקנים באישור אדריכל העיר.
<b>ד</b>	<b>מרתפים</b>
	תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.
<b>ה</b>	<b>חניה</b>
	תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.
<b>ו</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט, ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.
<b>ז</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	שילוט מסחרי בחזית הבניין יהיה אחיד ויאושר ע"י אדריכל העיר.
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. חינוך, בריאות, רווחה, תרבות, קהילה, דת, ספורט ומשרדים עירוניים. ב. מסחר - בתאי שטח הגדולים מ-5 דונם יותר מסחר נלווה לשירות באי המבנה כגון קפיטריות, מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ג. בתאי שטח 311-313 יותרו בנוסף גם משרדים ממשלתיים, שטחי ספורט ונופש, מרפאות, בתי חולים, שירותי חירום, מסוף תחבורה ציבורית ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. יותרו דרכים בהתאם לשימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת.</p> <p>ה. תאי שטח 311-313 - לפחות 30% משטח הקרקע יוקצה לשימושים בעלי חשיבות על אזורית כגון מוסד רווחה או בריאות שישרת את כלל האזור.</p> <p>ו. בקומות מרתף יותרו גם חניון ציבורי, חניה עבור השימושים המבוקשים, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.</p> <p>ז. בתא שטח 501- תותר גם תחנת שאיבה לביוב עד לביטול תחנת השאיבה הקיימת והעברתה לתא שטח 502.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בתאי שטח 312, 313 הבינוי יכלול חזית מסחרית לכיוון כביש 2.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר.</p> <p>3. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</p> <p>4. השטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית יבוצע ברצף עם השטחים הציבוריים הסמוכים וישאר פתוח למעבר הציבור.</p> <p>5. המרחק בין מבנים עד גובה 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן וכדומה.</p> <p>2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים. יתואם פתרון להסתרת המתקנים באישור אדריכל העיר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. מימוש שטחי המסחר מותנה במימוש השטחים הציבוריים.</p> <p>2. ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת רק חלק מהזכויות המוקנות במגרש, בתנאי והוצגה לוועדה המקומית תכנית צל המראה אפשרות למימוש כלל הזכויות המוקנות.</p> <p>3. תאי שטח 311-313 - לפחות 30% משטח הקרקע יוקצה לשימושים בעלי חשיבות על אזורית כגון מוסד רווחה או בריאות שישרת את כלל האזור. תנאי להוצאת היתר לשימוש עירוני יהיה תכנית בינוי לשטח המוסד המציגה את השטח שיוקצה למוסד העל אזורי. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה נכרת מתכנית.</p> <p>4. כל שינוי או שדרוג במבנה תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501 יותנה באישור מהנדס העיר, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 501 עבור שימושים ציבוריים יהיה הקמת תחנת שאיבת ביוב</p>

<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>חלופית בתא שטח 502.</p> <p>6. בתאי שטח 311-313 - תנאי להגשת היתר בניה למעל 160,000 מ"ר שטח עיקרי יהיה הגשת בדיקה תחבורתית לאישור מהנדס העיר.</p>
<b>4.6</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקן הנדסי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תחנת השאיבה שתוקם בתא שטח 502 תחליף את תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501.</p> <p>לאחר ביצוע התחנה החדשה ניתן יהיה לממש את תא שטח 501 כשטח למבני ציבור.</p> <p>2. חומרי הגמר של המבנים יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל - כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט, תאורת רחוב, פרגולות והצללות וכדומה.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מובל סגור תת-קרקעי, מעבירי מים תת קרקעיים.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>1. זכויות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מתחת ומעל לזכות הדרך של שד' היובל תותר בניית גשרים ומעברים תת קרקעיים לפי התשריט ונספח התנועה. שינוי במיקום המעברים במרחק של עד 100 מ' מהמיקום המסומן בתשריט לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>4. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>5. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>6. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הוועדה המקומית. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל - כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט, תאורת רחוב, פרגולות והצללות וכדומה.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מובל סגור תת-קרקעי, מעבירי מים תת קרקעיים.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p>

	<b>4.8</b>
	<b>4.8.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</li> <li>2. מתחת ומעל לזכות הדרך של שד' היובל תותר בניית גשרים ומעברים תת קרקעיים לפי התשריט ונספח התנועה. שינוי במיקום המעברים במרחק של עד 100 מ' מהמיקום המסומן בתשריט לא יהווה שינוי לתכנית זו.</li> <li>3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ככל הניתן.</li> <li>4. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</li> <li>5. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</li> <li>6. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</li> <li>7. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</li> <li>8. גובה גבריט הגשר מעל כביש 4 יהיה לפחות 6 מ' ויתואם מול משרד הביטחון</li> </ol>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לתכנון וביצוע הגשר מעל כביש 4 (כביש ארצי)- יהיה אישור נתיבי ישראל וחברת חשמל.</li> <li>2. כל ותאושר תכנית המציעה תוואי שונה לחציית כביש 4, תוואי הגשר המוצע בתכנית זו יבוטל.</li> </ol>	ב
	<b>4.9</b>
	<b>4.9.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט, תאורת רחוב, פרגולות והצללות וכדומה.</li> <li>ב. חניה.</li> <li>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מובל סגור תת-קרקעי, מעבירי מים תת קרקעיים.</li> <li>ד. שתילה ונטיעות.</li> </ol>	
	<b>4.9.2</b>
	<b>4.10</b>
	<b>4.10.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטחים מגוננים, נטועים ומרוצפים</li> <li>ב. שטחים טבעיים</li> <li>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</li> <li>ד. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</li> <li>ה. פיסול חוצות</li> <li>ו. מתקני/מגרשי ספורט</li> <li>ז. מתקני משחקים</li> <li>ח. פרגולות והצללה</li> <li>ט. מיגון אקוסטי</li> <li>י. תשתיות תת-קרקעיות, סיבים אופטיים תת-קרקעיים, מובל סגור תת קרקעי, חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, מעבירי מים תת קרקעיים וכד'.</li> <li>יא. תא שטח 401 ישמש גם כשטח להצפה ואיגום של מי נגר עילי ותותר בו הקמת מתקן שאיבה לניקוז שטח ההצפה.</li> </ol>	



4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>יב. מסחר- בתאי שטח 401 יותרו מזנונים ובתי קפה ובתאי שטח 405-408 יותרו קיוסקים/מזנונים, בהתאם להוראות טבלה 5.                      יג. דרכי גישה לרכב חירום והצלה בתאי שטח 401, 403.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. התכנון המפורט של השטחים הציבוריים יעשה ע"פ עקרונות נספח הפיתוח המנחה של תכנית זו.</p> <p>2. התכנון המפורט במגרשים 402, 415, 413 ו-404 יכלול בין השאר התייחסות למעברי הולכי רגל מעל ומתחת לשד' היובל, וכביש 2.</p> <p>3. יובטח רצף מעבר חופשי בין מגרשים 403 ו-401 תחת הגשר המתוכנן במגרש 611.</p> <p>4. במידת הצורך תותר הקמת גדר ו/או מיגון אקוסטי לאורך כביש מס' 4 הגובל בתכנית. פרטי הגדר, גובה, איפיון וכד' יתואמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>5. יובטח רצף מעבר חופשי לכלל הציבור בשצ"פים בתחום התכנית.</p> <p>6. התכנון המפורט לפיתוח הפארק ושטחי האיגום יובא לאישור יועץ הבטיחות.</p> <p>7. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שיוכלו לקלוט מי נגר ויאפשרו השהייה וחלחול.</p> <p>8. מקומות הישיבה עבור הקיוסקים בשדרה לא ימנעו מעבר הולכי רגל ושביל האופניים.</p> <p>9. מבני תחנות השנאה ישולבו בפיתוח השטחים הפתוחים ככל ולא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p> <p>10. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p> <p>11. בתאי שטח 405-408 יותרו שימושי דרך ככל ויוחלט על הוספת צמתים בשדרה.</p> <p>12. התכנון המפורט של הפארק יכלול שבילי אופניים אשר יחברו בין שבילי האופניים המתוכננים בשכונה לשבילי האופניים המתוכננים ברמת אליהו ולתחנת המטרו המתוכננת.</p>
4.11	ככר עירונית
4.11.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוונים, נטועים ומרוצפים                      ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים                      ד. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה                      ה. פיסול חוצות                      ו. פרגולות והצללה                      ז. דרכי גישה לרכב חירום והצלה                      ח. תשתיות תת-קרקעיות</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ככל הניתן השטח ירוצף עד 60% משטחו.</p>
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	<p>א. שטחים מגוונים ונטועים                      ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים                      ג. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה                      ד. פרגולות והצללה</p>

4.12	שביל
	ה. תשתיות תת-קרקעיות ו. מתקני משחקים ז. פיסול חוצות
4.12.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית מתא (שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										416		104	312		101	מסחר	מגורים ותעסוקה
										2920		876	2044		101	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		22614	9908	3696	(1) 9010		101	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	5	5	3	23	77.8	108	80	25950	9908	4676	11366	4128	101	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
										965		240	725		102	מסחר	מגורים ותעסוקה
										3010		903	2107		102	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		22318	9612	3696	(1) 9010		102	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	5	5	3	23	77.8	108	80	26293	9612	4839	11842	4005	102	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
										917		228	689		103	מסחר	מגורים ותעסוקה
										2902		871	2031		103	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		21445	8739	3696	(1) 9010		103	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	7.5	5	3	23	77.8	108	80	25624	8739	4795	11730	3641	103	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
(2) 1764	5	5	7.5	7.5	3	23	77.8	126	80	23911	9024	4392	) 10495 (1	3760	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 1764 מזון זמין מונה הדפסה 34								126			23914	9147	4272	) 10495 (1)		105	מגורים ד'
1764	5	5	5	7.5	3	23	77.8	126	80	24364	9147	4322	10895	3811	105	<סך הכל>	מגורים ד'
										435		108	327		106	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22131	8825	4296	(1) 9010		106	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22566	8825	4404	9337	3677	106	<סך הכל>	מגורים ד'
										454		113	341		107	מסחר	מגורים ד'
(2) 938								67		12882	4450	2804	(1) 5628		107	מגורים ד'	מגורים ד'
938	5	5	5	5	3	(4) 10	35	67	80	13336	4450	2917	5969	1854	107	<סך הכל>	מגורים ד'
										435		108	327		108	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22040	8734	4296	(1) 9010		108	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22475	8734	4404	9337	3639	108	<סך הכל>	מגורים ד'
										425		106	319		109	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		21656	8350	4296	(1) 9010		109	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22081	8350	4402	9329	3479	109	<סך הכל>	מגורים ד'
										531		132	399		110	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		23338	10032	4296	(1) 9010		110	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	23869	10032	4428	9409	4180	110	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512								108		22322	9816	3496	(1) 9010	4090	111	מגורים ד'	מגורים ד'
										579		144	435		112	מסחר	מגורים ד'
(2) 1134								81		16148	5393	3972	(1) 6783		112	מגורים ד'	מגורים ד'
1134	5	5	5	5	3	(4) 10	35	81	80	16727	5393	4116	7218	2247	112	<סך הכל>	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1512								108		23240	9934	4296	(1) 9010		113	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	23690	9934	4346	9410	4139	113	<סך הכל>	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1764								126		23698	8931	4272	) 10495 (1)		114	מגורים ד'	מגורים ד'
1764	5	5	7.5	5	3	23	77.8	126	80	24148	8931	4322	10895	3721	114	<סך הכל>	מגורים ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 1764	5	5	7.5	7.5	3	23	77.8	126	80	23933	9046	4392	10495 (1)	3769	115	מגורים ד'	מגורים ד'
										965		240	725		116	מסחר	מגורים ד'
(2) 1764								126		23590	8823	4272	10495 (1)		116	מגורים ד'	מגורים ד'
1764	5	5	5	7.5	3	23	77.8	126	80	24555	8823	4512	11220	3676	116	<סך הכל>	מגורים ד'
										1158		288	870		117	מסחר	מגורים ד'
(2) 1764								126		26371	11604	4272	10495 (1)		117	מגורים ד'	מגורים ד'
1764	5	5	7.5	5	3	23	77.8	126	80	27529	11604	4560	11365	4835	117	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	7.5	3	(4) 10	35	90	80	21615	10810	3280	(1) 7525	4504	118	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	17993	7188	3280	(1) 7525	2995	119	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19079	7174	4380	(1) 7525	2989	120	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22808	9202	4596	(1) 9010	3834	121	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22794	9188	4596	(1) 9010	3828	122	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22388	8782	4596	(1) 9010	3659	123	מגורים ד'	מגורים ד'
										531		132	399		124	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22076	8770	4296	(1) 9010		124	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22607	8770	4428	9409	3654	124	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22537	8931	4596	(1) 9010	3721	125	מגורים ד'	מגורים ד'
										531		132	399		126	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22203	8897	4296	(1) 9010		126	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22734	8897	4428	9409	3707	126	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18779	6874	4380	(1) 7525	2864	127	מגורים ד'	מגורים ד'
										386		96	290		128	מסחר	מגורים ד'
(2) 1260								90		18465	6860	4080	(1) 7525		128	מגורים ד'	מגורים ד'
1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18851	6860	4176	7815	2858	128	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	17751	6946	3280	(1) 7525	2894	129	מגורים ד'	מגורים ד'
										513		128	385		130	מסחר	מגורים ד'
(2) 1260								90		17517	6912	3080	(1) 7525		130	מגורים ד'	מגורים ד'
1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18030	6912	3208	7910	2880	130	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	24555	10949	4596	(1) 9010	4562	131	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	24490	10884	4596	(1) 9010	4535	132	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	21221	10416	3280	(1) 7525	4340	133	מגורים ד'	מגורים ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19701	7796	4380	(1) 7525	3248	134	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19701	7796	4380	(1) 7525	3248	135	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	21066	9161	4380	(1) 7525	3817	136	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	21066	9161	4380	(1) 7525	3817	137	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19468	7563	4380	(1) 7525	3151	138	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19468	7563	4380	(1) 7525	3151	139	מגורים ד'	מגורים ד'
										965		240	725		150	מסחר	דזור מיוחד
										1000		250	750		150	מבנים ומוסדות ציבור	דזור מיוחד
(2) 4200								300		60192	19342	16350	) 24500 (5		150	מבנים ומוסדות ציבור	דזור מיוחד
4200	5	5	5	5	3	14	57	300	80	62157	19342	16840	25975	8059	150	<סך הכל>	דזור מיוחד
										406		101	305		201	מסחר	תעסוקה
										44823	11230	10288	23305		201	תעסוקה	תעסוקה
	5	7.5	5	5	3	22	89		80	45229	11230	10389	23610	4679	201	<סך הכל>	תעסוקה
	5	5	5	5	3	8	32		80	82208	30828	10276	44104	12845	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	49128	18423	6141	24564	7676	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	9608	3603	1201	4804	1501	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	13429	5036	1679	6714	2098	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	18094	6785	2262	9047	2827	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	10952	4107	1369	5476	1711	307	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	5	5	5	5	3	8	32		80	54414	20405	6802	27207	8502	308	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	28590	10721	3574	14295	4467	309	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	233312	87492	29164	116656	36455	311	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										1370		340	1030		312	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										101242	38480	12486	50276		312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	102612	38480	12826	51306	16033	312	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
										444		110	334		313	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										51160	19352	6340	25468		313	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	51604	19352	6450	25802	8063	313	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	0	0	3	8	32			12245	4592	1531	6122	1913	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	0	0		2	7			600			(6) 600	1524	502	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
						2	7			400 (7)		80	320	401	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
						2	7			650			(6) 650	401	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5		2	7			1050		80	970	401	<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח	
	3	3	3	3		1	5		1	15			(8) 15	3736	406	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	3	3	3	3		1	5		1	15			(8) 15	4324	407	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג.**  
**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. כל כיווני קווי הבנין על פי תשריט. בתאי שטח פינתיים כל קו בניין הפונה לרחוב מהווה קו בניין קדמי/חזיתי. בתאי שטח עם חזית מסחרית ובתאי שטח הפונים לשדרה יותר קו בנין עילי אפס כך שתיווצר קולנדה למסחר בהתאם למסומן בתשריט ולהוראות בפרק 4.
- ב. עבור שימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח הגדולים מ-5 דונם יותר מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות, מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד בהיקף של עד 250 מ"ר מתוך שטחי הבניה המאושרים. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.
- ג. עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה יתאפשרו מרפסות בהיקף של עד 1% משטחי הבניה העל קרקעיים.
- ד. תמהיל יחידות הדיור יהיה באופן הבא: 10% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 50 מ"ר ליחיד, 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר ליחיד, יתר הדירות יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 105 מ"ר ליחיד.
- ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים להעברה לשימושים אחרים.
- ו. ניתן יהיה לנייד שטחי מסחר לתת הקרקע ובלבד שהכניסה תהיה מהחזית המסחרית בקומת הקרקע.

ז. גז טבעי - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.16.

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

- (1) שטח עיקרי למגורים כולל 100 מ"ר לרווחת הדיירים לכל מבנה מגורים, לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים.
- (2) שטח מרפסת מינימאלי 12 מ"ר, שטח מרפסת ממוצע 14 מ"ר ליח"ד.
- (3) בנוסף לשטח זה יוקצו לשימוש מבני ציבור עד 600 מ"ר חצר במפלס הקרקע.
- (4) בתא שטח זה יתוכנן מבנה שאינו רב קומות כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.
- (5) שטח כולל ממוצע ליח"ד 65 מ"ר. השטח העיקרי כולל 5,000 מ"ר עבור מחלקות אשפוז ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחי מגורים או שימושים אחרים.
- (6) שטחים אלו ניתנים למימוש גם בתת הקרקע בהתאם לצורך ההנדסי של המתקן.
- (7) תותר הקמת עד 2 מזוננים בשטח מירבי (עיקרי+שירות) של 50 מ"ר לכל אחד ובנוסף עד 2 בתי קפה בשטח מירבי (עיקרי+שירות) של 150 מ"ר לכל אחד.
- (8) שטח זה מיועד לשימוש עיקרי ושירות וניתן לחלוקה בהתאם לצורך בשלב ההיתר. ניתן לנייד שטחים אלה לתאי שטח 405,406,407,408.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לכל תחום התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים, צורתם, העמדתם במגרש (בדגש על המבנים שלאורך שד' היובל והשדרה המרכזית) מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ב. הנחיות בנוגע לנסיגות לכיוון שטחים ציבוריים.

ג. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

ד. הנחיות לביצוע החזיתות המסחריות, רציפותן, הפניית החזית המסחרית, גובהן, עיצובן, שילוט, תאורה וכדומה והפיתוח לאורך החזית המסחרית.

ה. הנחיות לעיצוב הרחוב: אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ו. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, מפלסי הכניסה הקובעת בכל המגרשים ייקבעו מעל מפלס ההצפה בהסתברות 1: 100 שנים.

ז. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים.

ח. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר, תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ט. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

י. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולהוראות סעיף 6.5 ניהול מי נגר אשר אושרה על ידי רשות הניקוז ורשות המים.

יא. תכנון מפורט לפיתוח הפארק, אשר יציג שני תרחישים, עם וללא הצפת שטחי האיגום במי נגר, אשר יאושר ע"י יועץ בטיחות.

יב. תכנון של מתרס אקוסטי לאורך השוליים המערביים של כביש 4.

יג. פתרונות בינוי אשפה וגזם, כולל מיקום מרכזי איסוף פסולת למחזור.

יד. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

טו. במגרשים החופפים לתוואי תת"ל 101 א' (תאי שטח- 311, 312, 313, 416, 417, 418) - תכנית מס' 413-1026996-101, בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תואם עם נת"ע.

**6.2**

**מסחר**

1. לא יותר מסחר אלא בקומת הקרקע.

2. החזית המסחרית תכלול קומת עמודים (קולונדה) בעומק שלא יפחת מ 5 מ' ובגובה שלא יפחת מ- 4.5 מ'.

3. החזית המסחרית תפנה לכיוון השדרה והרחובות הסמוכים לפי התשריט.

4. החזית המסחרית תתוכנן כך שלא תיווצר חזית אטומה.



מסחר	6.2
<p>5. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את שאר השימושים בבניין לבין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>6. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים כחלק מהשטחים בטבלה 5. שטח קומת גלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>7. לא תותר הפניית פירים ותעלות איוורור של המסעדות על חזיתות המבנה.</p>	
עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
בניה ירוקה	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>א. מימוש התכנית יבוצע בליווי יועץ הידרולוגי אשר יתכנן את פתרונות שימור הנגר והניקוז בשיתוף עם אדריכל נוף והמתכננים הפיזיים.</p> <p>ב. שטח הפארק - מגרש 401, ישמש גם כשטח להצפה ויתוכנן כך שיוכל לקלוט 350,000 מ"ק בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו, או פתרון שווה ערך באישור רשות ניקוז. בתחום השטח תתאפשר הקמת מתקנים אלקטרומכאניים לצרכי ניקוז, אשר יסלקו את שארית המים אשר לא ניתן יהיה לנקזם מחוץ לשטח באופן גרביטציוני, וזאת על מנת להיערך לסופה הבאה על פי התפיסה התפעולית בשלב התכנון המפורט למימוש.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור רשות הניקוז ורשות המים לתכנית ניקוז אשר תכלול תכנון מפורט לשטחי האיגום- מתקן הוויסות והחלחול של הנגר בתכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית הניקוז תכלול גם סקר סיכונים למניעת זיהום ותיערך ע"י גיאולוג הידרולוג שיבדוק פוטנציאל זיהום אפשרי ואת הצורך באמצעים נוספים למניעת זיהום. כמו כן, תתייחס תכנית הניקוז למשך ריקון המים, לחומרי הפיתוח בשטחי האיגום ויכולת שטחי האיגום לשמש את הציבור כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. תכנית הניקוז (כאמור בסעיף ג') תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ה. פתרונות הניקוז ושימור הנגר בשטחים הציבוריים יאושרו על ידי יועץ בטיחות.</p> <p>ו. בתכנון מפורט מערכת הניקוז והכבישים תתוכנן כך שלא תציף בהסתברות של 1:100 שנה מפלסי +0.00 של כניסות הבתים והכניסות לחניונים ומרתפים תת קרקעיים.</p> <p>ז. במגרשים בהם יהיו מבנים תת קרקעיים, ינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי גשמים לתוכם.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים בקרבת שטחי האיגום וההשהייה, ימוגנו מפני שיטפונות לתקופת חזרה של 1:100 שנה.</p> <p>ט. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח עם אפשרות להשהייה של מי נגר עילי. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

ניהול מי נגר	6.5
<p>י. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. כמו כן, תיבחן האפשרות לשלב קידוחי החדרה של מי הגגות מהמגרשים הסמוכים, בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>יא. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>יב. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>יג. בשטח התכנית ינוהל לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות סופה של 1:50 שנה ע"י מוזה הדפסה 34</p> <p>שימוש באמצעים להשהייה (איגום זמני) וחלחול לתת הקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מוזה הדפסה 34

אקוסטיקה	6.6
<p>1. רעש מכבישים:</p> <p>א. מתרס רעש יתוכנן לאורך השוליים המערביים של התכנית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. המבנים בתאי שטח הפונים לכביש 4 (ארצי) - 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, ימוגנו במיגון אקוסטי דירתי.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את המיגון האקוסטי הנדרש למבנה, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה בכלל המגרשים הכוללים שימושים רגישים יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את הצורך במיגון אקוסטי דירתי ואמצעים אחרים להפחתת מטרדי רעש, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. רעש מטוסים:</p> <p>היתרי בניה בתאי שטח הנמצאים בתחום מגבלות רעש מטוסים (מר"מ) 1 ינתנו בכפוף להוראות פרק ז של תמא 2/4 על שינוייה כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א.</p>	



תכנון זמין  
מוזה הדפסה 34

פיתוח סביבתי	6.7
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ג. נטיעות:</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ' לפחות.</p> <p>3. נטיעות מעל מרתפים/שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לפחות.</p> <p>4. תינתן העדפה לנטיעת עצים נותני צל סוככנים, חסכנים במים ומאוקלמים. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק ועצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p>	



תכנון זמין  
מוזה הדפסה 34

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.8
<p>בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתתות ע"י נתיבי טיסה.</p> <p>3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית שגובהו עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. גובה מבנים של 100 מטר מעפ"ש / 136 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית- אישור רשות הניקוז, ורשות המים לתכנית ניקוז בהתאם לאמור לעיל בסעיף 6.5 ניהול מי נגר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למגרשים שבתחום פשט ההצפה עפ"י תמ"א 1 וכן המגרשים הגובלים לשטח ההצפה המוצע ולתעלות שבזי וז'בוטינסקי הקיימות (בתחום זה- כל תאי השטח בתכנית למעט תאי שטח 106-110,112,305,307) הינו השלמת הסדרת תעלות ז'בוטינסקי ושבזי, שטחי האיגום והמתקנים ההנדסיים לניקוז.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בהתאם לאמור בסעיף 6.1.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו קבלת טופס 4 לתחנת השאיבה החדשה לביוב בתא שטח 502 והפעלתה המושלמת.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה תכנון מתרס אקוסטי לאורך השוליים המערביים של התכנית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ראשון הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>7. הבקשה להיתר בניה תוגש לכל מגרש בשלמותו ועל כל זכויות הבניה המוקנות, בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת רק חלק מהזכויות המוקנות במגרש, בתנאי והוצגה לועדה המקומית תכנית צל המראה אפשרות למימוש כלל הזכויות המוקנות.</p> <p>8. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.</p> <p>"תשתית עירונית" פירושה מכלול עבודות התשתית הדרושות לצרכי השימוש בקרקע נושא התכנית למטרות שנקבעו לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע של מערכות מים, ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחובות ופיתוח שטח ציבורי פתוח.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים, ובמגרשים בייעוד מתקן הנדסי, יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדי רעש, איכות אוויר, ריחות וכדו' על שימושי/יעודי קרקע שכנים</p>	

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

- רגישים, לאישור היחידה הסביבתית.
10. תנאי להיתר בניה במגרשים החופפים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.
  11. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות להיתר.
  12. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו העוגנים יהיו זמניים פולימרים ופריקים בלבד. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.
  - בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
  13. תנאי להיתר בניה בתחום רדיוסי המגן יהיה אישור משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מולדת 3, יהיה ביטול הקידוח.
  14. 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.
  15. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
  16. תנאים לעניין אקוסטיקה, ראה סעיף 6.6 אקוסטיקה.

6.10

**זיקת הנאה  
סימון בתשריט : זיקת הנאה**

1. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.
2. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.
3. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.
4. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד.
5. השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח.
6. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה : שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
7. מעל גובה קומת הקרקע תותר בניה מעל זיקת ההנאה לכל גובה הקומות ובהתאם לקו בנין עילי. יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.
8. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית תותר הצבת שולחנות ודוכנים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ובתנאי שלא יחסם רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.

6.11

**מרתפים**

1. תותר בניית מרתפים בהיקף תכסית של עד 80% משטח המגרש, וזאת בכפוף למתן פתרונות לחלחול מי נגר.
2. תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס.
3. תקרת המרתף העליונה אשר מחוץ לתכסית הבניין תהיה מונמכת במידה שלא תפחת מ-1.5 מ' ממפלס הכניסה הן למעבר תשתיות והן לצורך גינון ושתיחה.

6.12

**חניה**

- א. החניה במגרשים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהם תותר חניה על קרקעית בהיקף של עד 10% ממקומות החניה הנדרשים.

<b>6.12</b>	<b>חניה</b>
<p>ב. החניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. יש להצמיד כניסות לחניונים תת קרקעיים של מגרשים צמודים ככל הניתן על מנת להפחית את הקיטוע של מדרכות הולכי הרגל ושבילי האופניים.</p> <p>ד. בשטחי ציבור ומגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חנייה לאופניים.</p> <p>ה. בתאי שטח הכוללים מסחר החניה התפעולית תהיה בתת הקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.13</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>מים</p> <p>1. כל בניה, התקנה ופעילות בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה יעמדו בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה-1995, סעיף 7 הגבלות באזורי מגן, העדכניות ביותר לאותה העת.</p> <p>עד לביטול הקידוח המזרחי על שדרות היובל (מולדת 3) לא תותר כל בנייה בתאי השטח המצויים בתחום בתחום רדיוס מגן ב. מגבלות הבניה בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה מולדת 3 יוסרו לאחר ביטול הקידוח.</p> <p>2. קו מקורות:</p> <p>א. רצועת אחזקה של קו מקורות, קיים ומתוכנן, מוגדרת 2.5 מ' מציר הקו, סה"כ רוחב רצועה של 5 מ', כל עבודה בתחום הרצועה תדרוש תאום מול חברת מקורות.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו מקורות קיים או מתוכנן, למעט מתקנים המשמשים את קו מקורות.</p> <p>ג. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו מקורות יתואמו מראש עם מקורות.</p> <p>ד. חפירה ודיפון למאגר הניקוז הסמוך לקו מקורות תעשה בתאום מול חברת מקורות.</p> <p>ביוב</p> <p>1. בתחום מגבלות הבניה מתחנת שאיבה- 50 מ' (כמסומן בתשריט) לא יותרו מגורים/שימושים רגישים. לאחר ביטול תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501 יבוטלו מגבלות הבניה מתחנה זו.</p> <p>2. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה (בתחום זה תאי שטח- 136-138, 304, 201, 312-311) קווי הביוב שיונחו יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב העירוני.</p> <p>3. חיבורי מגרשים לתאי ביוב במערכת עירונית יעשו כאשר ה-T.L. של תא הביוב העירוני יהיה נמוך ממפלס ה- 0.0 של המבנה בלא פחות מ- 50 ס"מ.</p> <p>4. לכל מגרש יהיה פתרון עצמאי לסילוק השפכים אל המאסף הראשי. הפתרון יהיה גרביטציוני או מאולץ בשאיבה וזאת על פי התכנית שתוצע בפני הועדה המקומית.</p> <p>5. במידה ויתגלו במהלך הביצוע מי תהום אשר יידרש לנקזם לצורכי הביצוע יבחר הידרולוג שייתן מענה לאופן ניקוז ושאיבת מי התהום. כל המבנים התת קרקעיים והמתקנים ההנדסיים והרטובים כגון מערכת הביוב, שוחות ביוב, יעוגנו בקרקע למניעת ציפה ויעברו איטום חיצוני ופנימי וכן בדיקה איכותית למניעת כל דלף. כל זאת על מנת להבטיח מעל לכל ספק שמי התהום לא יזוהמו כתוצאה מחלחול שפכים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. העץ יגודר ויוגן בהתאם</p>	

## 6.14

## שמירה על עצים בוגרים

לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

ד. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן "עץ להעתקה" או "עץ לכריתה" יש לפנות בבקשה לרישיון מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ה. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ו. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

## 6.15

## הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות עריכת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע עפ"י סעיף 69(12)."

## 6.16

## תשתיות

- תשתיות כללי:
- כל קווי התשתית שבתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות.
- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר רק בדרכים ובמגרשים ציבוריים. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים לא ימוקמו תשתיות, למעט בפארק המרכזי בו יותרו בתת הקרקע תשתיות חשמל וכן תשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית הניקוז ותכנית המים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
- מתקנים הנדסיים לשירות המגרשים שאינם בייעוד ציבורי יוקמו בתחום המגרשים עצמם. מתקנים עבור השטחים הציבוריים בלבד יוקמו במבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקימם בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהו מעל פני הקרקע.
- תברואה ואצירת אשפה:
  - יתוכננו חדרי אצירה בתת הקרקע, המתאימים להפרדת אשפה על-פי ההנחיות התקפות באותה העת ברשות המקומית, לרבות מערכת פניאומטית.
  - במגרשים המשלבים מסחר ובמגרשים בייעוד ציבורי ישולבו מתקנים לאצירת פסולת למחזור, שיעמדו לרשות הציבור.
  - במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.
- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:



תשתיות	6.16
<p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבורים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים : מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.17
<p>א. בתוך תחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית.</p> <p>במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ב. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן :</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
אין צורך בחיבורים נוספים מעבר לקיים.	תוספת של עד 500 יח"ד	1
<p>1. חיבור צפוני לדרך המכבים.</p> <p>2. בחינת הצורך במסוף התחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.</p> <p>3. תתואם תכנית תפעולית לתחבורה ציבורית מול משרד התחבורה.</p> <p>4. יסללו שבילי האופניים המתוכננים בפרויקט עם חיבור לתחנת מתע"ן, ולשבילים עירוניים ושביל אופני דן על פי מידת התקדמות הביצוע והתכנון של שבילים אלו.</p>	היתר לבניה של למעלה מ 500 יח"ד	2
1. חיבור צפונה למחלף חולון מזרח.	היתר לבניה של למעלה מ 1000 יח"ד	3

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. בחינת הצורך במסוף התחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
4	היתר לבניה של למעלה מ 2500 יח"ד	1. בחינת הצורך בנת"צ בשד' היובל וצומת ז'בוטינסקי/ שד' היובל, וביצוע בהתאם למסקנות הבדיקה. 2. בדיקת הצורך במתן העדפה לתח"צ בכל או בחלק מזרועות צומת ז'בוטינסקי/ שד' היובל, וצומת שד' הציונות/ שד' היובל, וביצוע בהתאם למסקנות הבדיקה. 3. בחינת הצורך במסוף התחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
5	היתר לבניה של למעלה מ 3500 יח"ד	הפעלת קו הרכבת הקלה הירוק (מתע"ן) או ביצוע גשר מזרח מערב מעל כביש 4.
6	היתר בניה למעל 160,000 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 311-313	הגשת בדיקת תחבורתית מעודכנת לאישור מהנדס העיר.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה

