

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1038

גני אזור

תל-אביב

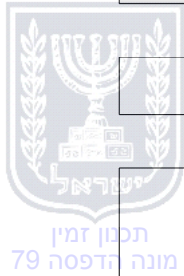
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית בניין עיר מפורטת בתחום שיפוט העיר רמת-גן הממוקמת בסמיכות לכפר אזור, ממזרח לכביש מס' 4 ומצפון למחלף "אלוף שדה".
התכנית מייעדת את השטח להקמת רובע מגורים הכולל תעסוקה ומסחר, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ועוד.
התכנית משתרעת על שטח של כ-344 דונם וכוללת זכויות למגורים (כ-1,920 יח"ד למגורים וכ-350 יח"ד לדירה מוגן), תעסוקה ולמסחר.

בתחום התכנית נכללים:

1. שטחים פתוחים ציבוריים רבים, לרווחת תושבי השכונה והאזור בעל דופן של שטחי ציבור, המחבר בין השכונה החדשה ובין השטח הבנוי למגורים של כפר אזור החקלאי באופיו, וכולל ציר ירוק מטרופוליני כמוגדרה בתמ"מ 5/5 (הנמצאת בהכנה).
2. שדרה מרכזית הנעה בכיוון צפון-דרום ומלווה בחזית מסחרית פעילה ובמגורים המצטלבת עם רחובות משניים ומתחברת עם השדרה מצפון בתחום קרית אונו.
3. שטחי תעסוקה המלווים את כביש מס' 4 ואת דרך שיבא (המשך אלוף שדה).
4. קישור התכנית למערך הדרכים המקומי.
5. הקצאת שטחי ציבור לצרכי השכונה והעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גני אזור
1.1	מספר התכנית	תמל/ 1038
1.2	שטח התכנית	343.476 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 184938

קואורדינאטה Y 662797

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת ממזרח לכביש 4, דרום-מזרחית למחלף בר אילן ומדרום לאוניברסיטת בר-אילן.
מצפון לדרך שיבא וממערב לכפר אז"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	17	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	16	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	12א	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	14	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	3	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	16א	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	17ב	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	1	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	12	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	15	
רמת גן	בן גוריון כפר אז"ר	17א	
רמת גן	דרך הנשיא הראשון	908	
רמת גן	דרך הנשיא הראשון		
רמת גן	דרך הנשיא הראשון	909	
רמת גן	דרך שיבא		
רמת גן	ה באייר כפר אז"ר		
רמת גן	העצמאות כפר אז"ר		
רמת גן	שד הארזים רמת אפעל		

כפר אז"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6177	מוסדר	חלק	101, 103, 105, 107-108, 110-111, 113, 115, 118-122, 127, 216, 219, 221, 223, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 252	24, 117, 123, 168, 172, 182, 214, 217, 225, 250, 253, 255-259
6178	מוסדר	חלק	10, 19, 26-27, 231-232	7, 16, 233

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית אונו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מתא/ 115	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתא/ 115 ממשיכות לחול.	3478		06/09/1987
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0213470. הוראות תכנית 506-0213470 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רפאל לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רפאל לרמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500	1	27/07/2017	רפאל לרמן	13/09/2017	מתחם איחוד וחלוקה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	09/08/2017	טלי וקסלר	13/09/2017	נספח נוף בינוי ופיתוח	לא
חתכים	מנחה	1: 1	1	05/07/2017	טלי וקסלר	07/09/2017	חתכי רחוב	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/12/2016	חורחה פקטור	14/09/2017	נספח תנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/07/2017	רפאל לרמן	13/09/2017	מחייב לעניין קווי בניין, מס' מבנים בתא שטח ומס' קומות.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			19/03/2017	אסתי כהן	07/08/2017	טבלאות איזון והקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		44	29/01/2017	דורון לנג	06/07/2017	דו"ח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2500	1	29/01/2017	דורון לנג	06/07/2017	נספח- גיליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2500	1	29/01/2017	דורון לנג	06/07/2017	נספח- גיליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2500	1	29/01/2017	דורון לנג	06/07/2017	נספח- גיליון 3	לא
ביוב	מנחה		7	09/02/2017	אילן הלבץ	09/07/2017	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		24	09/02/2017	אילן הלבץ	09/07/2017	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	09/02/2017	אילן הלבץ	13/09/2017	נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	09/02/2017	אילן הלבץ	13/09/2017	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 2000	1	09/02/2017	אילן הלבץ	13/09/2017	נספח מים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	167	14/09/2016	רון לשם	14/09/2017		לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	08/02/2017	אמיר טיקטין	17/09/2017		לא
תנועה	רקע		71	14/03/2017	ענת שוחט	22/06/2017	בדיקת התכנות תחבורתית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	09/02/2016	חורחה פקטור	06/07/2017	נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/02/2017	חורחה פקטור	06/07/2017	חתכי אורך- גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/02/2017	חורחה פקטור	06/07/2017	חתכי אורך- גיליון 2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
איכות הסביבה	מנחה		3	12/07/2017	טלי וקסלר	13/07/2017	נספח עודפי עפר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	18/12/2016	ברני גטניו	09/07/2017		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			08/02/2017	רפאל לרמן	09/07/2017		לא

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 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

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	(1)	125	03-7632222		

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(1)	125	03-7632222		
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	(2)		02-0000000		
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	(3)	26	03-6753515		
בעלים	פרטי		פרטיים	רמת גן	(2)		03-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

(2) כתובת: 1.

(3) כתובת: המעגל 26.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רפאל לרמן	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		office@lerman.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל	חיפה	שד המגינים	35	04-6266416		taliw@new-commons.com
הידרולוג, מהנדס מים וביוב	יועץ	אילן הלבץ	00077768	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584524		Ilan.helbetz@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	jorge@dgsh.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
שמאית מקרקעין	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	(2)	36	02-5300231	02-6427103	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ענת שוחט		PGL	אזור	(3)	43	03-7914111	03-7914112	anat@pgl.co. il

(1) כתובת : 266.

(2) כתובת : 0.

(3) כתובת : העליה השניה 43.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
שדרה משנית	דרך מספר 3- שדרה עירונית מזרח-מערב
שדרה ראשית	דרך מספר 4- שדרה עירונית מרכזית צפון-דרום
שוק איכרים	מיועד למכירת תוצרת חקלאית מקומית בדוכנים זמניים, תא שטח 610.

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**

- יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-1,920 יח"ד למגורים וכ-350 יח"ד לדיוור מוגן, 180,840 מ"ר עיקרי למגורים, 187,366 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו-23,919 מ"ר עיקרי למסחר.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור מקומיים וכלל עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע למגורים, דיוור מיוחד, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, שצ"פים ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור ודרכים בשטח התכנית.
- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת התכליות ביעוד תעסוקה ומסחר.
- מתקני תשתית.
- הגדרת גובה משתנה לבנייה למגורים הנע בין 10 ל-33 קומות.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במגרשים.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

343.476

תכנון זמין
מונה הדפסה 79תכנון זמין
מונה הדפסה 79

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	350		+350		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	36,000		+36,000		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
שטחים בייעוד מוסדות ומבנים	43,946		+43,946		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
ציבור : 43446 מ"ר						
שטחים בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : 500 מ"ר						
מתוכן 384 יח"ד קטנות	1,920		+1,920		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	180,840		+180,840		מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטחי מסחר בחזית מסחרית בייעוד מגורים ודיור מוגן- 3,900 מ"ר.	35,123		+35,123		מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטחי מסחר בייעוד מסחר ותעסוקה- 31,223 מ"ר.						
	176,932		+176,932		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

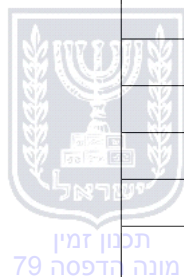
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	252
דיור מיוחד	250
דרך ואו טיפול נופי	360, 359
דרך מאושרת	521 - 517, 513, 512, 506, 504
דרך מוצעת	536 - 530, 527 - 523, 510, 508, 505, 503, 501, 500
מבנים ומוסדות ציבור	406, 404 - 400
מגורים ד'	210 - 200
מסחר ותעסוקה	106 - 100
שטח ציבורי פתוח	615 - 611, 606 - 602, 358 - 356, 327 - 324, 320, 309, 307, 302, 301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	610
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 607, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	606
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	524, 510, 508
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	210
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	250
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	520, 518, 512
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	530, 525 - 523, 510, 508, 505, 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	403, 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	210 - 208, 203, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	105 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	612, 604, 326, 320, 307
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	250
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	532, 526, 525, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406, 403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	614 - 611, 602, 326, 324, 320, 307
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	610
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	607
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	521 - 519, 512, 506
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	532 - 530, 527 - 523, 508
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	406
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	209, 207 - 200
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	105, 104, 102 - 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	327, 326, 324, 320, 309, 302, 301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	614, 613, 611, 606, 605, 603, 602
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	512
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	533, 532, 524
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	105, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	326, 320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	520, 519
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	530, 525 - 523, 508, 505, 503, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	531
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	406, 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	209, 207 - 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	106 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	605, 327, 324, 309, 307, 302
חזית מסחרית	דיור מיוחד	610
חזית מסחרית	דרך מאושרת	601
חזית מסחרית	דרך מוצעת	250
חזית מסחרית	דרך מוצעת	520
חזית מסחרית	דרך מוצעת	530, 525, 508



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	209, 205 - 201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	612, 605
מבנה להריסה	דרך מוצעת	530, 527 - 525, 503, 500
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
מבנה להריסה	מגורים ד'	210 - 208, 203 - 201
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	105, 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	615, 614, 356, 307
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	610
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	518, 517, 504
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	527, 525, 508
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	614 - 612, 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	521 - 518, 512, 506, 504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	523, 510, 508, 505, 503, 501, 500 - 536, 532 - 530, 527
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 403 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	210 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	106 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	327 - 324, 320, 309, 307, 302, 301, 615 - 611, 606 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 601
תחום השפעה	דרך מאושרת	520, 512
תחום השפעה	דרך מוצעת	536, 535, 523, 508, 505, 503
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	402
תחום השפעה	מגורים ד'	206 - 203
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	105, 104
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	606 - 604, 325, 324, 320
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 601

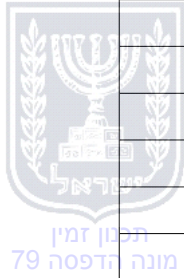
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	86,243	25.11
קרקע חקלאית	103,406	30.11
שטח ללא תכנית מאושרת	153,528	44.70
שטח ציבורי פתוח	299	0.09
סה"כ	343,476	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.20	11,003.17	שטח לתכנון בעתיד
3.07	10,561.51	דיור מיוחד
0.61	2,095.09	דרך ו/או טיפול נופי
13.19	45,294.75	דרך מאושרת
14.42	49,538.38	דרך מוצעת
18.20	62,500.2	מבנים ומוסדות ציבור
13.25	45,508.75	מגורים ד'
8.83	30,329.29	מסחר ותעסוקה
21.62	74,267.7	שטח ציבורי פתוח
0.53	1,830.59	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.07	10,546.94	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	343,476.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מסחר שאינו מייצר הפרעה או מטרד למגורים שמעליו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בכל תא שטח (למעט תא שטח 200) יוקמו שני בניינים, כמוגדר בנספח הבינוי. 2. מרחק מינימאלי בין שני בנייני מגורים 14 מ'. 3. גובה קומת מגורים לא יעלה 3.0 מ' ברוטו. 4. גובה קומת הלובי- לא יפחת מ 6 מ'. 5. גובה חזית מסחרית- לא יפחת 5 מ'. 6. מבואות הכניסה למבני המגורים לאורך השדרה הראשית יהיו לפחות ברוחב 10 מ', המבואות למבני המגורים הפינתיים לאורך השדרה הראשית, יהיו לפחות ברוחב 16 מ'. 7. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין. 8. תאי שטח 201-205 ו- 209 מגורים עם חזית מסחרית : א. בקטעים המסומנים כ"חזית מסחרית", המסחר יוקם בקומת הקרקע מלווה בקולונדה הפונה אל השדרה הראשית והשדרה המשנית. ב. הקולונדה תהיה המשכית ורציפה ותבנה בגובה של 6 מ' ובעומק שלא יפחת מ- 4 מ'. ג. הקולונדה, לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור". ד. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטח החנות. ה. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית, יבנו מבנים המקשרים בין הבנייה הגבוהה בתוך אותו תא שטח ובין שני תאי שטח גובלים, באופן המשכי כך שתתקבל קולונדה רציפה הפונה לשדרה הראשית. למבנים אלו יותר קו בניין 0 ביניהם ויכללו מסחר בלבד. ו. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה. ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. תאי שטח 206-208 , 200, מגורים ללא חזית מסחרית : א. תבנה קולונדה לאורך השדרה הראשית בגובה 6 מ' ובעומק 4 מ'. ב. לאורך חזית מבני המגורים ולשדרה הראשית לא תותר הקמת גדר והקולונדה תשמש את דיירי הבניין ככניסה למבואות המבנה.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד : 92 מ"ר.

4.1

מגורים ד'

2. 20% מסה"כ יח"ד בבניין יהיו דירות קטנות בהן שטח הדירה לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד.
3. שימושים לרווחת דיירי הבניין יהיו בהיקף של עד 200 מ"ר לכל בניין.
4. שטח מסחר מינימאלי בתאי שטח 201-205 ו-209 יהיה 270 מ"ר לכל תא השטח.

ג

מרתפים

1. הכניסות למרתפי החניה לא תהיינה מהשדרה הראשית אלא מדרך מס' 6.
2. מרתפי המבנים יכללו מתקני סילוק ואחסון אצירת אשפה.
3. גגות המרתפים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים לרווחת התושבים יכוסו בשכבת אדמה בעומק של כ-1.5 מ' לכל הפחות ויפותחו כשטחי גינון.

ד

זיקת הנאה

1. זיקת הנאה לציבור הרחב כמסומן בתשריט.
2. תהיה רציפות של הקולונדה לאורך החזית המסחרית ברוחב אשר לא תפחת מ-4 מ'. רציפות זו הינה חלק מזיקת ההנאה המפורטת בסעיף 1 לעיל.
3. תכנון שטחים אלו ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה והשצ"פים הגובלים כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הוכלי רגל המשכית והרמונית.

4.2

מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה, משרדים, קליניקות, מסחר, שירותי תרבות ופנאי.
2. מחסנים ומתקנים טכניים מתחת למפלס הקרקע.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. שימושים מותרים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין): מסחר לסוגיו, מבואת כניסה וכיו"ב.
2. המסחר יופנה לשדרה הראשית ורחוב מספר 2.
3. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-6 מ'.
4. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטחים מבונים.
5. הקולונדה לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור".
6. בתאי שטח 100, 101, 102, 104:
- א. בחזית הפונה לשדרה הראשית תוקם קולונדה עם חזית מסחרית בגובה 6 מ' ובעומק 4'.
7. יותרו שימושי מסחר עד 15% מכלל הזכויות במגרש.
8. יותרו שימושים אשר אינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים לייעודי הקרקע הרגישים הגובלים (מגורים ומבני ציבור).
9. תישמר רצועת שתילה לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'.

4.3

דיוור מיוחד

4.3.1

שימושים

4.3

דיוור מיוחד

1. דיוור מוגן כמשמעותו בחוק דיוור מוגן התשע"ב 2012 .
2. שטחי מסחר הפונים אל דרך מס' 5 בחזית מסחרית.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. עיקר שטחי הרווחה ייבנו בקומת הקרקע בקשר ישיר לשטחים הפתוחים.
2. חניוני הרכב והמחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד.
3. 35% משטח המגרש יפותחו כגינות אינטנסיבי לרווחת הדיירים.
4. תישמר רצועת שתילה לעצים בעומק של 1.5 מ' וברוחב שלא יפחת מ 1.5 מ'.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

1. מגרש 402 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי קהילה, תרבות וספורט כשימוש משני. ניתן להקדים את הקמת השימוש המשני, לשימוש הראשי.
2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
3. מסחר בהיקף שלא יעלה על 3% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש, כחזית מסחרית בדופן המבנה אשר תופנה לשדרה המשנית בתאי שטח ביעוד זה. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור.
4. בתא שטח 404 33% מזכויות הבניה מיועדות להקמת דיוור לסטודנטים.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. במסגרת תכנון מפורט, יעשה מאמץ לשמר את מירב העצים הבוגרים במגרש.
2. בתא שטח 404 זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5, כאשר 2/3 מהזכויות ייועד למבני ציבור ו-1/3 למעונות סטודנטים.

ב

הוראות פיתוח

1. השטחים הפנויים מבנייה במגרש לייעוד זה, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה. חצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.
2. תכנית פיתוח תדאג לשילוב מבנה הציבור בסביבתו ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות.
3. ניתן לפתח באופן זמני שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים.

ג

מרתפים

1. במגרשים מעל 1.5 ד' יותרו שימושים לחניה, תשתיות, מחסנים, ביטחון וכן יותרו שימושים עיקריים בהיקף עד 20% משטח המרתף.



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
חניה 1. במגרשים מעל 1.5 דונם תתאפשר חניה תת קרקעית עד 80% משטח המגרש ועד 2 קומות. 2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה, למבני ציבור התקף בעת מתן היתר בנייה.	ד
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים 1. שוק איכרים - תא שטח 610): א. גינון ונטיעות, שבילים ודרכי גישה, מגרשי משחק לילדים. ב. בית אוכל/מסעדה/בית קפה, שירותים ציבוריים. ג. מתקנים הנדסיים, ובתנאי שלא יהווה מטרד סביבתי או פגיעה בנוף.	4.5.1
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנה אחד בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות). 2. תותר הצבת דוכנים ותשתיות לצורך שימוש של שוק איכרים יומי בלבד.	א
הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יותאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תיפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות נספח הניקוז.	ב
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים ומחסנים. 3. מתקנים נדרשים והצללה. 4. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 5. תותר הקמת מבנים כגון: בית קפה, קיוסק או מסעדה בשטח של עד 2% משטח השצ"פ. זאת בשצ"פים ששטחם מעל 5 דונם. 6. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים משולבים בפיתוח. 7. חניוני אופניים פתוחים.	4.6.1
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יותאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תיפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות נספח הניקוז. 2. השטח יכלול שבילי הולכי רגל, תוך הבטחת חיבוריות ונגישות אל מערכת צירים ושבילי אופניים השכונתית ותוך התייחסות לנגישות למערך תנועה ותחבורה ציבורית, וכן חיבורים רוחביים המחברים בין השכונה המתוכננת לכפר אזורי. 3. תא שטח 611 יפותח באופן אקסטנסיבי. 4. אין לגדר את השצ"פ באופן המונע כניסה חופשית לציבור. 5. תא שטח 606-604, 325 מיועדים להטמנת קווי חשמל תת קרקעיים.	א



שטח ציבורי פתוח	4.6
דרכים ב 1. יותר פיתוח של דרכי גישה לרכב שרות חרום בלבד. 2. בשטחי החנייה ינטעו עצי צל, כאמצעי להגברת הנוחות האקלימית. 3. בכל שטחי החנייה ייוקצו שטחים למתקני חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי. 4. בתא שטח 614 תותר אפשרות להסדרת גישה למבנים קיימים בחלקות 246 ו-248, גוש 6177, מחוץ לתחום התכנית.	
סביבה ונוף ג 1. הפארק יתוכנן באופן הנותן מענה למגוון פעילויות רחב הכולל בין היתר, הגדרת אזורי שהיה בשטח פתוח, לימוד על ערכי טבע ונוף וטבע עירוני ואזורי שצ"פ אינטנסיבי המותאמים למנעד רחב של גילאים. 2. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהיה יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן. 3. עד כ- 40% משטחי השצ"פים יפותח באופן אקסטנסיבי. השטח יכלול בעיקר נטיעות עצים, שיחים, צמחית כיסוי, וצמחייה הזקוקה לאחזקה נמוכה ושבילים. 4. מבני השירות לצורכי האחסנה הנלווים יוסתרו באמצעים אדריכליים ונופיים כך שיתרמו לנראות המרחב הציבורי.	
תשתיות ד 1. בתאי השטח 612-614 תותר הנחת תשתיות לקו דלק, כמוסמן בתשריט.	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.7
שימושים 4.7.1 1. נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים, רחבות ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. מתקנים נדרשים ואלמנטי הצללה. 3. שטחים לשימור וויסות נגר עילי לפי נספח הניקוז ולפי הנספח הנופי. 4. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומאגר מים ומתקנים הנדרשים לתפעולו בתא שטח 607. 5. דרכים ונגישות למתקנים הנדסיים. 6. בתא שטח 601 תותר הקמת מחסנים, לוגיסטיקה, מבנים לתמיכה ומתקנים הנדסיים, מחסני חירום, שיטור קהילתי, אחסון, ביטחון, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 7. השימושים אשר נדרשים לחיבור למערכת הביוב ימוקמו מחוץ לרדיוס מגן ב' של הקידוח. 7. בתא שטח 608 יוקצה שטח לחניון קצה לשימוש כ-5 אוטובוסים ומבנה נהגים. הבינוי יהיה ברדיוס ג' של הקידוח.	
הוראות 4.7.2	
הוראות בינוי א 1. תכנון מאגר המים ומתקניו (בתא שטח 607) יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. המתקן ההנדסי בתא שטח זה יהיה מבונה, סגור ומגודר.	



שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.7
דרך מאושרת	4.8
שימושים 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מחזור	4.8.1
הוראות	4.8.2
הוראות פיתוח א 1. בתחום דרך מס' 4 תחולנה הוראות תמא/3. לא תבוצע עבודה בתחום דרך מס' 4 ללא תיאום מראש ואישור חברת נתיבי ישראל.	4.8.2
דרך מוצעת	4.9
שימושים 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מחזור	4.9.1
הוראות	4.9.2
הוראות פיתוח א 1. שדרות עירוניות (דרכים מספר 4 ו-3) יתוכננו עם שדרת עצים כפולה בהתאם לנספח הנופי. 2. ביטול הדרך המסומנת כדרך לביטול ימומש רק לאחר ביצוע הדרך החדשה- דרך מס' 8.	4.9.2
דרך ו/או טיפול נופי	4.10
שימושים	4.10.1
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי.	4.10.1
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח א כל זמן שלא תסלל דרך יתאפשר פיתוח נופי בתאי שטח 360 ו-359.	4.10.2
שטח לתכנון בעתיד	4.11
שימושים	4.11.1
ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן ותאושר בעתיד.	4.11.1
הוראות	4.11.2
הוראות בינוי א עד לאישור תכנית המסדירה את הייעודים והשימושים המותרים, יהיו מותרים השימושים ע"פ התכניות התקפות החלות בשטח.	4.11.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד ימני	ציד שמאלי	אחורי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	6452	30300	10100	600	26825	50			80	19	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101	3847	36225	12075	380	15970	60			84	21	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	102	3081	17325	5775	320	12779	50			76	19	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	103	3421	21075	7025	370	14169	50			92	23	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	104	4181	34425	11475	300	17474	65			76	19	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	105	5946	45225	15075	320	24955	50			100	25	5				
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	106	3340	21000	7000	320	13879	50			92	23	5				
מבנים ומוסדות ציבור		400	1955	978	391			50	1369			6	2				
מבנים ומוסדות ציבור		401	6743	3372	1349	500	4558	50	9779			6	2				
מבנים ומוסדות ציבור		402	18283	9143	3657	500	13215	50	26515			6	2				
מבנים ומוסדות ציבור		403	12465	6234	2493	500	8850	50	18077			6	2				
מבנים ומוסדות ציבור		404	19939	19724	7240	500	15586	50	43050			9 (1)	2				
מבנים ומוסדות ציבור		406	2990	1495	600	500	1743	50	4338			6	2				
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	250	10540	35000	15000	1000	12000	55	64100			30	9	5			
דיוור מיוחד	מסחר	250		800	300												
מגורים ד'	מגורים	200	2622	11240	5930		11148	55	28318			80	25 (2)	5	(3)		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	80	42	165	55	40757	16562		7845	15580	3896	201	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	43	165	55	40352	16227		220	550		201	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	40	165	55	41837	17642		7845	15580	3817	202	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	40	165	55	41837	17642		200	500		202	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	42	165	55	40664	16469		7845	15580	4151	203	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	42	165	55	40664	16469		220	550		203	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	42	165	55	40664	16469		7845	15580	3875	204	מגורים ד'
			5	(4) 31	98	40	195	55	48934	20689		220	550		204	מגורים ד'
												9135	18340	4867	205	מגורים ד'
												220	550		205	מגורים ד'
				(5) 33	104	43	205	55	48979	20154		9565	19260	4741	206	מגורים ד'
			5	(5) 33	104	42	205	55	49586	20761		9565	19260	4884	207	מגורים ד'
			5	(5) 33	104	48	205	55	46871	18046		9565	19260	4245	208	מגורים ד'
			5	(6) 25	80	32	129	55	36094	16941		6340	12253	3986	209	מגורים ד'
												160	400		209	מגורים ד'
			5	(2) 25	80	46	201	55	47462	18415		10140	18907	4332	210	מגורים ד'
									245			80	165	12193	614	שטח ציבורי פתוח
									150			50	100	7545	613	שטח ציבורי פתוח
									200			50	150	9863	611	שטח ציבורי פתוח
									180			60	120	8961	612	שטח ציבורי פתוח
									500				500	1827	610	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
									1500			500	1000	4439	608 ,601	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				2500				2500	6086	607		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	103	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	106	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	400		מבנים ומוסדות ציבור
	401		מבנים ומוסדות ציבור
	402		מבנים ומוסדות ציבור
	403		מבנים ומוסדות ציבור
	404		מבנים ומוסדות ציבור
	406		מבנים ומוסדות ציבור
	250	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
	250	מסחר	דיוור מיוחד
	200	מגורים ד'	מגורים ד'
	201	מגורים ד'	מגורים ד'
	201	מסחר	מגורים ד'
	202	מגורים ד'	מגורים ד'
	202	מסחר	מגורים ד'
	203	מגורים ד'	מגורים ד'
	203	מסחר	מגורים ד'
	204	מגורים ד'	מגורים ד'
	204	מסחר	מגורים ד'
	205	מגורים ד'	מגורים ד'
	205	מסחר	מגורים ד'
	206	מגורים ד'	מגורים ד'
	207	מגורים ד'	מגורים ד'
	208	מגורים ד'	מגורים ד'
	209	מגורים ד'	מגורים ד'
	209	מסחר	מגורים ד'
	210	מגורים ד'	מגורים ד'
	614		שטח ציבורי פתוח
	613		שטח ציבורי פתוח
	611		שטח ציבורי פתוח
	612		שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	610		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	608, 601	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	607		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) קווי הבניין הם כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) קומת הקרקע ביעוד מגורים לא תעלה על גובה 5 מ'.
- (3) קו הבניין למרתפים בכל היעודים הוא 0 מ', תוך שמירה על שטחים לניהול נגר וההנחיה של עומק קרקע פוריה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.
- (4) שטחי מרפסות פתוחות, שגדלן עד 14 מ"ר, אינן נכללות במנין זכויות הבניה המפורטות בטבלה.
- (5) מחסנים דירתיים בתת הקרקע, עד 6 מ"ר ליחידה, לא יחושבו במנין שטחי השירות.
- (6) חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע תוך הקפדה על תקני הקרינה המותרים. מניין השטחים נכלל בשטחי השירות.
- (7) ביעוד מגורים שימושים לרווחת דיירי הבניין יהיו בהיקף של עד 200 מ"ר לבנין.
- (8) ביעוד תעסוקה ומסחר 90% מסך השטח העיקרי יועדו לתעסוקה ו 10% למסחר.
- (9) מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במנין שטחי הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ק + 8 קומות מגורים.
- (2) ק + 24 קומות מגורים + גג.
- (3) בתא שטח זה ניתן לחרוג לשימוש מסחרי דרומה עד קו בנין 0, כמסומן בתשריט..
- (4) ק + 30 קומות מגורים + גג.
- (5) ק + 32 קומות מגורים + גג.
- (6) ק + 17 קומות מגורים + גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל, סימון מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, כולל מערך פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
 - ב. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח זיקות הנאה, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי, סידורי תנועה עקרוניים כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, וכן כל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.
 - ג. ציון חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגווני, התייחסות לתאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות, פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
 - ד. מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
 - ה. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת המערכות הטכניות ומניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים סמוכים. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
 - ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. והכללת התייחסות להצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, איוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב.
 - ז. הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בעת הבנייה.
 - ח. פתרון עקרוני לפינוי האשפה תוך הצגת פתרון לזרמי אשפה ולהפרדה בין מסחר למגורים ואופן שילובם של מתקני סילוק אשפה במגרש.
 - ט. פתרון ומיקום לצוברי גז בכל תא שטח, או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
 - י. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, רחבות כיבוי, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמל").
 - יא. הוראות מחייבות לחזית המסחרית ולקולונדה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.
 - יב. הוראות לעניין חניה, בדגש על ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור, מגורים - דיירים ומבקרים.
 - יג. פתרון לתשתיות מים, ביוב ותיעול.
 - יד. התייחסות לתפקוד תא שטח 610 כשוק איכרים ולמניעת מפגעים צפויים כגון, רעש, פריקה וטעינה של סחורות וכו'.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרט קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
2. עבודה באתר, שטחי התארגנות ומחנות קבלן

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית,
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר והיחידה הסביבתית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר והשטחים הפתוחים ישוקמו או יפותחו.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה:
- א. גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרולוגיים על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
- ב. עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה (לפי שיקול דעת הועדה המקומית) באזור החשוד בהגברה חריגה על פי סקר המיקרוזונציה שהתכנית כלולה בתחומה. נדרשת הכנת סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גליון תיקון 5, או על פי הנחיות ת"י העדכניות לעת הפקדת התכנית.
5. בתאי שטח 207-200, 406 תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית נוספת בשלב התכנון המפורט וקביעת המיגון הנדרש מפני רעש לשימושים גובלים.
6. תנאי להיתר בניה במגרשים 207-205, 520, 308, 250, 403, 208, 209, 204-202, 503, 402, 613, 611-612, 307, 301, 519, 104, 523, 105, 320, 324, 608, 801 יהיה איטום המרתפים מפני חדירת גזי קרקע על פי מפרט של המשרד להגנת הסביבה. במקומות בהם אין מרתפים, האיטום יבוצע בקומת הקרקע.
- בסמכות המשרד להגנת הסביבה לפטור מחובת האיטום בהתאם לתוצאות בדיקת גזי קרקע. בתאי השטח בהם ימצאו גזי קרקע לא יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע.

6.3

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות
3. פתרון החניה בתחום כל מגרשי המגורים ומסחר ותעסוקה יהיה בתת הקרקע למעט רכב הצלה וחירום.
4. תותר חניה עילית בשאר הייעודים.
5. חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מהנדס העיר תוך התחשבות בשימושי הקרקע הגובלים.

6.4

תשתיות

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע, למעט במגורים, תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.

3. חשמל:

א. תחנות השנאה:

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בפארק/גן ציבורי

2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים בתכנית לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים

ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים דיור מיוחד. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי

בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות

טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

- 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.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני

חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

6 מ' מקו מתח גבוה עילי - KV 22 ומשנאי עילי על עמוד ח"ח.

20 מ' מקו מתח עליון 161KV תת קרקעי.

3 מ' מכבל מתח גבוה KV 22 תת קרקעי.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

4. רצועת קו הדלק כמסומן בתשריט:

א. במקום עובר קו דלק של חברת תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קו הדלק").

ב. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.

ג. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כדרך קיימת על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים מעכבים גישה לרצועה.

ד. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

5. בנייה באזור מגן ב':

תותר בניה באזור מגן ב', אסורה כל בניה התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח אלא אם תאושר ע"י רשות הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.

6. בנייה באזור מגן ג':

1. תותר הנחת קווי ביוב ראשיים באזור מגן ג'. בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.



תשתיות	6.4
2. תותר השקיה במי קולחין לשטחי גינון באזור מגן ג', בכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים לאיכות מי הקולחין ובכפוף לאישור רשות הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות לאותה תקופה.	
בניה ירוקה	6.5
1. הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי מס' 5281 לבנייה ירוקה על שינויו, או לתקן חלופי אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה. 2. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות. 3. שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.	
ניהול מי נגר	6.6
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע ויהיה מונמך משאר אזורי החצר. 2. עודפי הנגר יופנו לשצ"פים ו/או למוצאי הניקוז הראשיים הקיימים. בכל שצ"פ יוגדרו אזורים קולטי נגר, שבהם לא יורשה תכנון מגרשי ספורט ומתקנים אחרים בתחום זה יורשו מדשאות וצמחיה. 3. מגרשי החניה יתוכננו כך שיאפשרו השהיית והחדרת נגר. 4. הכבישים והמגרשים יתוכננו גבוה מהשצ"פים והשטחים המגוננים הסמוכים. 5. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	
חומרי חפירה ומילוי	6.8
1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. 2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל- 3 חודשים. 3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי ו/או פתרון לעודפי העפר.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
1. גובה הבניה המרבי הוא 120 מ' גובה מוחלט. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית (לפי העניין). 2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. 3. מבנים מעל גובה 91.4 מ' מעל פני השטח יסומנו בסימון מכשולי טיסה לפי התקן הישראלי	

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

החדש.

הודעה בדבר הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שהב"ח בוועדה המחוזית.

6.10

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.

6.11

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.12

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. סעיף זה אינו חל בתחום המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ביצוע המגורים יתבצע בד בבד עם ביצוע התשתיות ושטחי הציבור הנדרשים עבור תכנית זו.

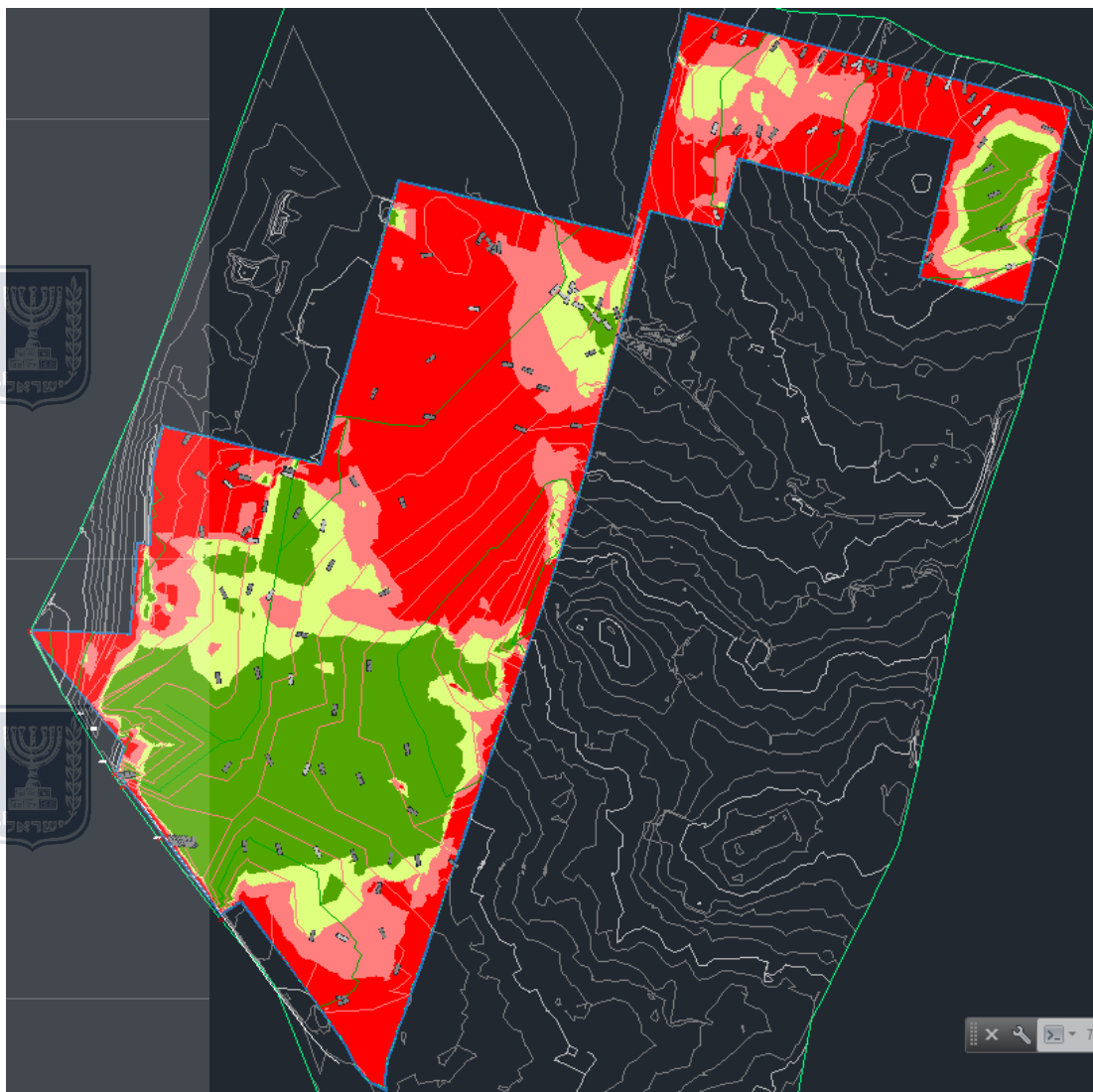


תב"ע גני אזור עבודות עפר

יולי 2017



עבודות עפר



איור 1: עבודות עפר

Elevations Table

Number	Minimum Elevation	Maximum Elevation	Area	Color
1	-4.69	-0.50	149858.11	Red
2	-0.50	0.00	60102.01	Pink
3	0.00	0.50	50486.71	Yellow
4	0.50	5.83	90076.78	Green

שטח התכנית: 350 דונם**סה"כ עבודות עפר:**

מילוי (מ"ק)	חפירה (מ"ק)	הפרש (חפירה)
158,557	200,729	42,172

- עבודות החפירה כוללות את קטע התכנית הדרום מערבי, בו עובר כביש 4 הקיים.

תוצאות המודל:

הערכים המתייחסים למילוי והחפירה, הינם בהשוואה למצב הקיים.

שטח החפירה הכולל (אשר מסומן בגווני אדום) הינו כ- 210 דונם ואילו שטח המילוי הכולל (אדום

מסומן בגווני ירוק) הינו כ- 140 דונם.

רמת הדיוק של המודל הינה 0.5 מ' עומק. עומק החפירה והמילוי אינו עולה על 5 מ'.

מסקנות:

עבודות העפר בשטח התכנית הינן כמעט מאוזנות.

תכנון הגבהים התחשב בגבהים הקיימים ונעשה מאמץ להיצמד אל המצב הקיים ככל שניתן,

כולל התחשבות בצירי ניקוז. נעשה מאמץ מיוחד להתאמת גבהי התכנון לעצים הקיימים

להוגדרו לשימור.

חוסר דיוק במודל באזור כביש 4 (שכן באיזור זה אין גבהים מתוכננים, אלא התחשבות בכביש 4),

יוצר עודף קל של חפירה, אשר היה מביא לתוצאות טובות אף יותר של איזון בין חפירה למילוי.