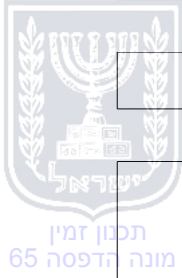


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0985002

שיכון הרופאים תל השומר



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/05/2022

להפקיד את התכנית

22/05/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם צפונית לבית החולים שיבא תא השומר בין בקעת אונו לצומת אלוף שדה ומהווה חוליה משמעותית בטווח שבין קרית אונו לרמת גן. התכנית חלה על שטח של כ-106 דונם. עליו קיימים כיום מגורי סגל בית החולים, מבני לוגיסטיקה ותפעול של בית החולים.

מטרת תכנית זו היא עדכון ושיפור התכנית המאושרת רג/1330 בהתאם לצרכי השעה ולתשתיות הרק"ל (קו סגול) והמטרו הסמוכות. התוכנית שמה דגש על תמהיל מגורים הכולל מגורי סגל עבור בית החולים, שכירות ל 20 שנה בבעלות אחודה ומכירה. התוכנית כוללת 2,260 יח"ד מתוכן כ-75% עבור השכרה, וכ-35,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

התכנית המוצעת מוסיפה שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה, וכן תמהיל דירות בגדלים שונים, שיתאימו לקשת רחבה של אוכלוסיות ויאפשרו סביבת חיים מגוונת ומרחב ציבורי פעיל. הבינוי בתכנית תוכנן על פי עיקרון של עירוב שימושים, כאשר בכל המגרשים הסחירים ישנם שימושים מעורבים של מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים. לאורך ציר משה לוי וכלפי הכיכרות תוקם חזית מסחרית מלווה רחוב.

כמו כן, מציעה התכנית שטח של כ-9 דונם עבור מבנה ציבור, ובצמוד אליו שצ"פ רחב ידיים ומתחם המשמר את המורשת של המקום מהקמתו בתקופה המנדטורית, הכולל את מגדל המים הכפול ומבנה "ניסן".

התכנית משפרת את מערך התנועה ע"י הוספת ציר כניסה חדש לבית החולים, עדכון חתך רחוב משה לוי, פתיחת רח' מנדס וחיבורו לציר משה לוי, הפחתת תקני החנייה ופיתוח מערך שבילי הולכי רגל ואופניים. התכנון התנועתי המוצע מתבסס על גישה למירב השימושים העירוניים ללא צורך ברכב פרטי, על ידי מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ונגישות מקסימלית של הציבור לשימושים השונים לאורך הרחובות.

התכנית מעבירה את בריכת המים לתחום מתקנים הנדסיים בצמידות לבאר מים מס' 5, אשר תשמר כבאר מים פעילה עבור בית החולים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שיכון הרופאים תל השומר

מספר התכנית 506-0985002

1.2 שטח התכנית 106.300 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
רמת גן
קואורדינאטה X 185576
קואורדינאטה Y 662024

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שיכון הרופאים נמצא בין הרחובות עמק האלה, קציר, עמק הארזים ומנדס ובצמידות דופן לבית החולים שיבא - תל השומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

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
6235	מוסדר	חלק	128, 130-138, 154-158, 168-171, 191-195, 214-219, 231, 516-519, 539, 649-651, 653-654, 656-657, 660-663, 687-688, 732, 744, 763, 765, 767	139-144, 153, 172-176, 190, 196, 212-213, 220-221, 226, 228, 230, 232, 239, 248-250, 254-255, 338, 352-355, 456, 520, 537-538, 540-541, 655, 658-659, 664-665, 726-727, 742, 756, 759, 761, 789-793, 823

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 103
30/04/2013		4414	6584	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1330 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/ 1330
08/10/1992		55	4047	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 /ג/ 3 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/ 340 /ג/ 3
26/09/1996		65	4445	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/ 865	החלפה	רג/ 865
31/07/1975			2129	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 186 ממשיכות לחול.	החלפה	רג/ 186
25/03/1982		1407	2797	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 757 / ממשיכות לחול.	החלפה	רג/ 757 / א



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				אסף שקד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אסף שקד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	14/04/2022	יאיר קורנברג	20: 03 05/01/2023	נספח מים וביוב להוראות	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		81	05/01/2023	רם מתן	19: 11 06/02/2023		לא
ניהול מי נגר	מנחה		22	05/01/2023	יאיר קורנברג	20: 05 05/01/2023		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	01/01/2023	חיים פיאלקוף	10: 39 04/01/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		51	14/02/2023	שבתאי גונן	13: 10 14/05/2023	חלק ב - תמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		57	23/03/2023	שבתאי גונן	10: 37 14/05/2023	חלק א - חוברת סקר עצים	לא
תנועה	רקע		76	05/01/2023	אייל אשבל	19: 46 05/01/2023	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	05/01/2023	יאיר קורנברג	20: 01 05/01/2023	נספח מים וביוב לתשריט	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	14/05/2023	מיכל נחום	13: 50 14/05/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	05/01/2023	יאיר קורנברג	13: 21 03/05/2023	נספח ניקוז לתשריט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	08/05/2023	שחר צור	18: 25 08/05/2023	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	05/01/2023	שבתאי גונן	13: 15 14/05/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	03/04/2023	אייל אשבל	18: 28 08/05/2023	נספח תנועה לשלב א'	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	03/04/2023	אייל אשבל	12: 14 17/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/01/2023	אורי רוני	23: 16 04/01/2023		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

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
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	03-7900529	ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	03-7900529	ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שקד		אסף שקד- מיכל נחום אדריכלים	צור הדסה	דולב	12	02-6650178		am.arc@outlook.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל אשבל		PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914113		eyal.ashbel@pgl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל תכנון	מתכנן	דורות בוגנים		AVIVAMC G	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		Drora.bugani m@avivamecg .com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	כוכב יאיר) (1		079-5599799		gonen@trees. co.il
איכות סביבה	יועץ סביבתי	רם מתן			ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
עורך משני	מתכנן	מיכל נחום			ירושלים	אלזה	3			am.arc@outl ook.co.il
מתכנן ערים / ד"ר	יועץ	חיים פיאלקוף		חיים פיאלקוף	ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail .com
שמאית מקרקעין	שמאי	מירב פריאל	554		רחובות	הורביץ אלי) (2	27	08-9495564	08-9390476	merav@mera v-pr.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		shachar@zur architects.co m
מהנדסים יועצים בע"מ	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג			פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: "בית ארז".

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
אתר לשימור	אתר בעל ערכי טבע ו/או נוף שלדעת מוסד התכנון הינו בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית, ותרבותית.
בנייה מרקמית	בניה אופקית רציפה בת 4-8 קומות מסד היוצרת דופן לשטחים ציבוריים
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב עם שימושי מסחר/שימושים ציבוריים או מעין ציבוריים, מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף, שהינו מחייב.
מבנה לשימור בדרגה א	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, בעל ערכים גבוהים במיוחד ולפיכך מיועד לשימור מחמיר ללא תוספות בניה.
מבנה לשימור בדרגה ב'	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, המיועד לשימור עם אפשרות לשינויים.
מגורים להשכרה עבור הסגל הרפואי	דירות להשכרה עבור הסגל הרפואי יהיו בבעלות אחודה
מגורים להשכרה	דירות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנה. הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה.
מגורים להשכרה לצמיתות	דירות להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה
תיק תיעוד מלא	מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר אתר לשימור אשר נועד לשמש כלי תכנוני להערכתו ההיסטורית, תרבותית עירונית ואדריכלית, ערוך בהתאם להנחיות מנהל התכנון, כפי שיתעדכנו מעת לעת.

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 מתחם מגורים מגוון המשלב מגורים, מגורים להשכרה, דיור להשכרה עבור הסגל הרפואי, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, שטחים פתוחים ויצירת רחוב עירוני חדש מעורב שימושים משה לוי, המאפשר חיבור של בקעת אונו לצומת אלוף שדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שפ"פ ליעודים שצ"פ, מגורים ד' ומגורים מיוחד, מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות.
2. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה.
3. קביעת קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכסית, מספר קומות וגובה מבנים, והוראות לעיצוב ופיתוח סביבתי.
4. קביעת הוראות לנושא דיור להשכרה.
5. קביעת שטחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים.
8. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע

9. קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.

10. קביעת הנחיות והוראות נופיות וסביבתיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.

11. קביעת הוראות עבור שימור מגדל המים ומבנה הניסן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	116, 114 - 110, 108, 105, 104
מבנים ומוסדות ציבור	900, 103 - 101
שטח ציבורי פתוח	204 - 200
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	615 - 613, 611, 610
מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	203
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	114, 113, 110
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	614, 611
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	900, 103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	116, 114 - 110, 108, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	204 - 200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	614
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	900
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	113
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	204, 203
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	611
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	116, 112, 111, 108, 105, 104
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	דרך מוצעת	614, 611, 610
זיקת הנאה	ככר עירונית	700
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	900, 103, 102
זיקת הנאה	מגורים ד'	116, 114 - 110, 108, 104
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	300
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	203, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	610
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	103 - 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	113, 110, 105
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	203, 200
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	103 - 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	116, 114, 112 - 110, 108, 105, 104
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	601
מבנה להריסה	דרך מוצעת	614, 611
מבנה להריסה	ככר עירונית	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	900, 103 - 101
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320
מבנה להריסה	מגורים ד'	116, 114 - 110, 108, 105, 104
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	203 - 200
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	601
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	614
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	114

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,371	24.78
מבנים ומוסדות ציבור	1,517	1.43
מגורים ד	28,790	27.05
מגורים מיוחד	16,472	15.48
שטח פרטי פתוח	6,399	6.01
שטח ציבורי פתוח	26,884	25.26
סה"כ	106,433	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,493.82	20.20
דרך מוצעת	4,180.9	3.93
ככר עירונית	685.7	0.64
מבנים ומוסדות ציבור	16,897.2	15.88
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	1,042.74	0.98
מגורים ד'	29,857.56	28.07
מגורים מסחר ותעסוקה	8,469.89	7.96
שטח ציבורי פתוח	23,758.97	22.33

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	106,386.77	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מגורים להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. ג. מגורים להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה. ד. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. ה. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך לרבות חצרות עבור שימוש גני הילדים, בקומת הקרקע. ו. מלונאות. ז. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים וחדרי אשפה. ח. בתת הקרקע תותר: חניה, מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית מלווה רחוב. 2. המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יפותח בהמשכיות מפלסית וללא גדרות עם השטחים הציבוריים הסובבים. 3. במגרשים, 104,116,300,301,108,110,111,112,113,114 תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכנית שלא תעלה על 800 מ"ר. 4. במגרשים הפונים לרחובות משה לוי עמק דותן ועמק הארזים - אורך החזית לא יפחת מ-70% מאורך המגרש הפונה לרחובות אלה 5. המבנה הורטיקלי יאופיין בשפה עיצובית וחומרים שונים מהבניה המרקמית. 6. הכניסה לשימוש הציבורי תופרד מהכניסה למגורים, לשימוש הציבורי תוצמד חצר כנדרש על פי השימוש שיקבע. 7. מחסנים יותרו בתת הקרקע. 8. עומק יחידת מסחר הפונה לרחוב יהיה עד 10 מ' בהיקף שלא יעלה על 50% מתכנית הקומה 9. מרחק מינימלי בין בניינים 12 מטר. 10. עומק אדמה גננית מעל מרתפים יהיה 1.5 מ' לפחות ונפח בור הנטיעה לא יפחת מ-10 מ"ק. לא תותר הגבהת ערוגות לצורך השגת עומק זה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה/ להשכרה לצמיתות. הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. תירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה</p>



<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>ב. מגורים להשכרה לצמיתות. ג. מסחר, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע בלתי מזהמת כגון ביוטק המשלימה פעילות מחקר בבית חולים, מרכזי מחקר, מרפאות ושרותים רפואיים תומכי בית החולים, מלונאות. ה. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות ורווחה. ד. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים וחדרי אשפה. ה. בתת הקרקע תותר: חניה, חדרי אופנים ומלתחות, מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה.</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרון הבינוי יחייב הפרדת הכניסות ושטחי השרות האחרים (מבואות, מדרגות, מעלית וכדו') בין אגף המסחר והתעסוקה לאגף המגורים וימנע מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. לא תותר הצמדת גינות. המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יפותח בהמשכיות מפלסית וללא גדרות עם השטחים הציבוריים הסובבים. קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר ושטחי תעסוקה ומשרדים, שימושים אלו יפנו לחזית. תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכסית שלא תעלה על 800 מ"ר. במגרשים הפונים לרחובות משה לוי ועמק דותן - אורך החזית הבנויה לא יפחת מ- 70% מאורך המגרש הפונה לרחובות אלה. המבנה הורטיקולי יאופיין בשפה עיצובית וחומרים שונים מהבניה המרקמית. שימוש המלונאות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. מרחק מינימלי בין בניינים - 12 מ'. עומק אדמה גננית מעל גגות מרתפים יהיה 1.5 מ' לפחות ונפח בור הנטיעה לא יפחת מ-10 מ"ק. לא תותר הגבהת ערוגות לצורך השגת עומק זה. 	<p>4.2.2</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>בתא שטח 900 : שימוש עיקרי: מבני חינוך, בית ספר וגני ילדים שימוש משני: בריאות רווחה, קהילה תרבות, ספורט ודת בתאי שטח 101-103 : שימוש עיקרי: בריאות-מגורי סגל רפואי שימוש משני: גני ילדים בקומת הקרקע מסחר שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים וחדרי אשפה. משרדים לצורך חברות הניהול</p>	<p>4.3</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>בתת הקרקע תותר: חניה, חדרי אופנים ומלתחות, מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>תא שטח 900 - מוסדות חינוך:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה הניסון הקיים: ייקבע שימוש במבנה הניסון לטובת השימוש הציבורי או הריסתו עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה לתא השטח. קווי הביוב ברדיוס מגן ב' שבו מותרת בניה (בין 40-81 מ' מהבאר) יהיו מוגנים על פי הנחיות מיגון של משרד הבריאות. חצר מבנה הציבור תתוכנן ככל הניתן כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, חצרות מבני הציבור תהיינה פתוחות למעבר ושהיה מחוץ לשעות הפעילות של המבנים. ינתן דגש על נטיעת עצי צל וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך. בקומת המרתף תותר חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לכל היותר 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את הצרכים של מבנה הציבור כגון ארכיונים ומחסנים. גג מבנה הציבור יהיה מגונן ו/או ישמש להתקנת מתקנים להפקת אנרגיה מתחדשת. ברצועת זיקת ההנאה תישמר קרקע טבעית ברוחב של 1.5 מטר לפחות, לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תשולב כחלק אינטגרלי משפת הרחוב והמדרכה והיא לא תגודר ולא תופרד בשום צורה מהמדרכה ומזכות הדרך. תאי שטח 101-103 - מגורי סגל רפואי: מגורי הסגל יכללו שימוש ציבורי כדוגמת גני ילדים, אשר יהוו קומה מבונה וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. הכניסה לשימוש הציבורי תופרד מהכניסה למגורי הסגל. גני הילדים יכללו חצר כנדרש. הבינוי במתחם יתוכנן בבניה מרקמית מלווה רחוב. במגרשים 101,102 תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכסית שלא תעלה על 800 מ"ר. במגרשים הפונים לרחוב עמק הארזים - אורך החזית לא יפחת מ- 70% מאורך המגרש הפונה לרחוב. מחסנים ביתיים יותרו בתת קרקע וכן ביתר הקומות בצמוד לגרעין הבניין ובתנאי שלא תתאפשר אליהם גישה מהדירה. מרחק מינימלי בין בניינים 12 מטר. עומק אדמה גננית מעל גגות מרתפים יהיה 1.5 מ' לפחות ונפח בור הנטיעה לא יפחת מ-10 מ"ק. לא תותר הגבהת ערוגות לצורך השגת עומק זה. 	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> גנים ציבוריים. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר. זיקת הנאה לרכב כמפורט בסעיף 4.4.ד. מנהרת תשתיות כמפורט בסעיף 6.7. מסחר. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



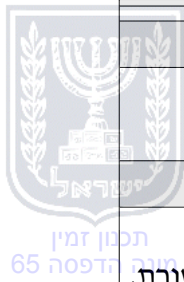
תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. אתר הנצחה.</p> <p>7. השימושים המותרים במבני הניסון לשימור יהיו שימושי מסחר כגון: בית קפה, בית אוכל, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאמנים, חלל תצוגה ומוזיאון, וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל הרחב, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים תומכי תיירות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח השצ"פ.</p> <p>2. עומק אדמה גננית מעל מנהרת התשתיות תהיה 1.5 מ' לפחות.</p> <p>3. בתא שטח 203 יישמר מבנה הניסון.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>בתחום שצ"פ שני מבנים לשימור, בנוסף קיים אתר לשימור נופי.</p> <p>1. בבחינת השימושים למבנה הניסון ישקלו ההיבטים הבאים: התאמת השימוש למבנה המקורי, לאופי הרחוב וסביבתו, לרבות מניעת מטרדי רעש וריח, עומסי תנועה ואי פגיעה בערכי האתר.</p> <p>2. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזיתות המבנה או בערכי השימור.</p> <p>3. כל עבודה הנדסית במבנה לשימור, בין אם מתחת לפני הקרקע או מעליה, במעטפת, בצמוד לה או בתוך חללי הפנים, תיעשה בתנאי שלא יפגע המבנה או מרכיביו המיועדים לשימור, ובתנאי שמירה על פני הקרקע המקוריים ככל הניתן ועל בית הגידול לצומח.</p> <p>4. תותר הקמת חלקי אתר מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. התקנת מתקניים טכניים כגון מזגנים, כבילה ומערכות באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>6. תיק תיעוד מלא:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באתר לשימור יהא הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיק תיעוד מלא יוכן על בסיס תכנית מדידה מעודכנת ומפורטת ויכלול חוות-דעת הנדסית למבנה.</p> <p>מגדל המים- מבנה לשימור בדרגה א':</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור בדרגה א'.</p> <p>ב. לא יותרו תוספות בנייה או שינויים במעטפת הבניין אלא לצורך שחזורו בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. עם זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בהמלצת ועדת השימור, עבודות הנדרשות לשם תפקודו ושיקומו של האתר כדוגמת תוספות מינוריות לבניין או באגף חדש לצורכי הנגשה, ביטחון ובטיחות, וכן שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה ולהתאמתו לייעודו, ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה.</p> <p>מבנה הניסון - מבנה לשימור בדרגה ב':</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה בדרגת שימור ב'.</p> <p>ב. בחינה של השינויים במבנה, ו/או הריסתם של חלקי מבנה תהיה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לממצאי תיק התיעוד. לאור יחודו של הגג של המבנה לא ניתן יהיה להתיר בניה מעל המבנה.</p> <p>ג. לא תותר הזזת המבנה.</p>





4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>סימון מהתשריט: אתר לשימור</p> <p>א. באתר לשימור לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים למעט עצים חולים, מתים או מסוכנים בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום.</p> <p>ב. באתר נוף היה ונכרת או הועתק עץ בוגר כאמור בסעיף ג' לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ בוגר במקומו, ככל האפשר מאותו הזן. גודל העץ החלופי והנחיות לנטיעתו יקבעו ע"י פקיד היערות.</p> <p>ג. באתרי הנוף לא ניתן לבטל או לצמצם שצ"פ קיים. יש לשמור על השטחים הפתוחים המגוונים והטבעיים. לא תותר פגיעה באופי הפתוח של אתרי נוף המשמשים כמרחב ציבורי פתוח. לא יותר צמצום או ביטול שטחם של גנים או אתרי טבע עירוני.</p> <p>ד. בעת בניה צמודה לאתר לשימור, יש לנקוט אמצעים להגנה על הפיתוח ועל העצים שבתחום אתר הנוף בזמן ביצוע עבודות הבניה. לא יותרו הקלות בקו הבניין לכיוון אתר הנוף.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פים שבין הבניינים יפותחו ברצף עם השבילים הסמוכים ועם קומת הקרקע של המבנים.</p> <p>2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>3. שטח לחלחול יהיה מינימום 80% משטח כל מגרש.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת ההנאה למעבר ברכב</p> <p>זיקת המעבר לרכב הינה תת קרקעית.</p> <p>רוחב זיקת ההנאה לכלי רכב לא יעלה על 8 מ'. תחום זיקת ההנאה לכלי רכב יוגדר באופן מדויק בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>לא תתאפשר בניית מתקנים הנדסיים בתחומי השצ"פ למעט מתקנים הנדסיים המשרתים את השצ"פ, ומנהרת תשתיות לבי"ח לצורך תיפקוד מתקני מים של בית החולים בלבד, בהתאם לסעיף 6.8. התשתיות יונחו בתת הקרקע.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מערכות תשתית תת קרקעיות</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום זכות דרך יותרו מערכות תשתית תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת, מתקני ניהול מי נגר וכיו"ב.</p> <p>2. רחוב משה לוי יעוצב כשדרה מרובת עצים, בעלת מדרכות רחבות, ויהווה ציר ירוק מרכזי, בדגש על שימוש הולכי רגל הכוללת הצללה צמחית</p> <p>3. תשמר המשכיות מפלסית ככל הניתן בחתך משה לוי וכביש הטבעת של שיבא הסמוך אליו.</p>

	4.5	דרך מאושרת
	4.6	דרך מוצעת
	4.6.1	שימושים
		א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. מערכות תשתית תת קרקעיות
	4.6.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח
		1. בתחום זכות דרך יותרו מערכות תשתית תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת, מתקני ניהול נגר וכיו"ב. 2. תכנון הדרך יבטיח בתי גידול לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת-קרקעיות. 3. כיכרות תנועה ואיי תנועה יתוכננו על מנת לקלוט ולהשהות את מי הנגר הנוצרים בסביבתם ובתחומי הדרך, וזאת ע"י תכנון אבני השפה, שיפוע הכיכר ביחס לסביבתי, מצע ועומק הגינון, סוגי הגינון ועוד, על מנת לקלוט להשהות ולחלחל את מירב הנגר הנוצר בסביבתם. 4. תשמר המשכיות מפלסית ככל הניתן בחתך משה לוי וכביש הטבעת של שיבא הסמוך אליו.
	4.7	ככר עירונית
	4.7.1	שימושים
		1. פיתוח, גינון, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל. 2. מעבר לרכב חירום. 3. מעבר לתשתיות ציבוריות בתת הקרקע. 4. לפחות 30% משטח הכיכר יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
	4.7.2	הוראות
	4.8	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
	4.8.1	שימושים
		א. באר מים ובריכת מים לצרכי בית החולים שיבא תל השומר ב. מבנה ציבור
	4.8.2	הוראות
	א	הוראות בניו
		1. הקידוח יישמש לצרכי אספקת מים לבית החולים שיבא תל השומר. 2. המתקן יכול את כל הנדרש לתפקודו בכלל זה: צרכי תפעול ותחזוקה, בטחון ובטיחות, אמצעי ניטור ובקרה וכיו"ב. 3. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים בשטח מתקן המתקן ההנדסי יעמוד במדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים, ובאופן שלא יוטלו מגבלות מחוץ לתחום המגרש. 4. בשלב היתר בניה ייבחן איחוד תשתיות והעתקת מאגר מי שתיה של בית החולים לשטח מתקנים הנדסיים של קידוח 5 שיבא באישור משרד הבריאות. במקרה בו יחדל המגרש מלשמש למתקנים הנדסיים של בית החולים, ניתן יהיה להשתמש בו לתשתיות עירוניות/שכונתיות או לצרפו למגרש למבנים ומוסדות ציבור הסמוך, וקו הבניין יהיה 0. במקרה כזה, תתקיים המשכיות בין המגרשים.



מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	4.8



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פרויקט - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	24	(1) 132			1400		420	980	2834	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
1854	(2)	(2)	(2)	(2)	2	24	(1) 132	309		29206	(3) 4927	7284	16995	2834	101	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	19	) 115.5 (1			450		135	315	2481	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
1212	(2)	(2)	(2)	(2)	2	19	) 115.5 (1	202		20188	(3) 4317	4761	11110	2481	102	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	19	) 115.5 (1			330		100	230	2481	102	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	7				450		135	315	2273	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
534	(2)	(2)	(2)	(2)	2	7		89		10872	(3) 3879	2098	4895	2273	103	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	7				330		100	230	2273	103	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	
1288	(2)	(2)	(2)	(2)	2	21	) 125.5 (1	161		22892	(3) 4492	5520	12880	2548	104	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	21	) 125.5 (1			660		198	462	2548	104	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
480	(2)	(2)	(2)	(2)	3	7		60		12972	(3) 5687	2186	5100	2180	105	מגורים	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



534 תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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)	(2)	(2)	(2)	3	7				550		165	385	2180		105	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים
1096	(2)	(2)	(2)	(2)	2	17	) 113.5 (1)	137		20387	(3) 4730	4697	10960	2719		108	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	17	) 113.5 (1)			700		210	490	2719		108	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים
1448	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22	(1) 131	181		35362	) 11574 (3)	7137	16652	4437		110	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22	(1) 131			625		187	438	4437		110	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22	(1) 131			950		285	665	4437		110	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
1120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	15	(1) 113	140		21196	(3) 5196	4800	11200	3059		111	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	15	(1) 113			450		135	315	3059		111	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים
1384	(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	(1) 125	173		31127	) 10120 (3)	6302	14705	3879		112	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	(1) 125			750		225	525	3879		112	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	17	) 118.25 (1)			500		150	350	5534		113	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
568	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	) 118.25 (1)	71		16549	(3) 7217	2799	6532	5534	בניין 1	113	מגורים	ד' מגורים
1144	(2)	(2)	(2)	(2)	3	17	) 118.25 (1)	143		26011	(3) 7217	5638	13156	5534	בניין 2	113	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	20	) 132.6 (1)			450		135	315	3005		114	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
1560	(2)	(2)	(2)	(2)	3	20	) 132.6 (1)	155		28227	(3) 7855	6111	14260	3005		114	מגורים	ד' מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	20	) 132.6 (1)			800		240	560	3005		114	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
1536 תכנון זמין מונה הדפסה 65	(2)	(2)	(2)	(2)	3	27	) 143.5 (1	192		29613	(3) 6299	6994	16320	2415		116	מגורים ד'	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	27	) 143.5 (1			750		225	525	2415		116	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	) 119.5 (1			450		135	315	3514		300	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
912	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	) 119.5 (1	114		22012	(3) 8984	3909	9120	3514		300	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	) 119.5 (1			9000		2700	6300	3514		300	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	) 135.1 (1			600		180	420	4881		301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1064	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	) 135.1 (1	133		28537	) 12730 (3	4742	11065	4881		301	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	) 135.1 (1			20000		6000	14000	4881		301	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	4				6000		1800	4200	9132		900	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
												(4) 20				- 200 204		שטח ציבורי פתוח
										346			346	12992	מבנה ניסן לשימור	203	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערות לדיור להשכרה:

- א. סה"כ יחידות הדיור להשכרה לצמיתות- 600 יח"ד. סה"כ יחידות הדיור להשכרה - 510 יח"ד.
עבור כל מגרש להשכרה יתוסף 25 מ"ר כשטח עיקרי עבור חברת הניהול ו-75 מ"ר שטח שירות עבור חברת הניהול לטובת ניהול מערך הדיור להשכרה.
- ב. לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו לטובת שימושים אחרים
- ג. לכל 100 יח"ד יתוסף 100 מ"ר עבור מועדון דירים ו- 60 מ"ר שירות לחדרי אופניים/ עגלות
- ד. לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו לטובת שימושים אחרים
- ה. לכל יח"ד תותר תוספת של 8 מ"ר ברוטו עבור מחסן בתת הקרקע

הערה למסדרון תשתיות:

- ו. עבור מסדרון תשתיות ינתנו 1500 מ"ר זכויות בנייה בתת הקרקע, בהתאם לתוואי מסדרון התשתיות המסומן בתשריט, תחת ייעוד קרקע דרך, שצ"פ ושבי"צ.
הערות למתקנים זמניים:

- ז. בכל תחום התכנית תותר הקמה של מתקנים זמניים לטיפול במי התהום ככל שיידרשו, בהיקף מקסימלי של 500 מ"ר. המתקנים ימוקמו בתת הקרקע במידת האפשר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ביחס לפני היס.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) זכויות הבניה במרתף ישמשו את כל השימושים במגרש.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. במקרה בו לא ייצמד המבנה לקו הבניין הקדמי, יוגדר המרווח הקדמי בזיקת הנאה. רצועה זו תפותח כהמשך למדרכה, ללא הבדלי מפלסים ויתאפשר בה מעבר ציבורי ללא מכשולים וגדרות.
2. תותר הקמת דירות גן בחזית שאינה פונה לרחוב.
3. עומק אדמה גנטית מעל מרתפים יהיה 1.5 מ' לפחות.

קומת קרקע:

1. לכל בניין תהיה כניסה מהרחוב ובמידת האפשר כניסה מהשצ"פ ככל ששטח המגרש גובל גם בשצ"פ.
2. השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, לשבילים, לשצ"פ ללא מכשול גידור בינם לבין המדרכה או מפלס הפיתוח הצמוד.
4. במבנים הכוללים מסחר תהיה הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים ביניהם.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. התוכנית מחולקת לארבעה מתחמי פיתוח אשר בסמכות מהנדס העיר לשנות את גבולותיהם:
 - מתחם 1: מגרשים - 101-105; 116; 200; 700
 - מתחם 2: מגרשים - 204; 301
 - מתחם 3: מגרשים - 201; 202; 300; 108; 110; 111
 - מתחם 4: מגרשים - 112; 113; 114; 203
- תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי למתחם לאישור ועדה מקומית אשר תכלול:

א. מיקום יחידות הדיור להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ויחידות הדיור להשכרה לצמיתות.

ב. בינוי ופיתוח- שצ"פים ושב"צים לרבות הציר הירוק, מפלסי פיתוח, שבילים, גדרות וקירות תמך, עיצוב חזיתות, גגות ירוקים, מיקום השטחים הפנויים מכל בינוי (על ותת קרקעי) בהיקף מינימלי של 13% מהמגרשים הסחירים בכל מתחם (בנוסף לשצ"פים), גישה לשטחי הציבור במגרשים הסחירים, פתרונות הצללה לטובת באי שטחי המסחר, מפרט נטיעות עצים בוגרים, מיקום מתקני אשפה ובחינת אפשרות להקמת מערכת פניאומטית ומתקנים הנדסיים, אוורור מרתפים ומיקום פתחי אוורור.

ג. תנועה וחניה- דרכים, כניסות לחניות

ד. תכנון הנדסי מפורט למערך ניהול מי נגר והניקוז בכל מתחם בהתאם ליעדים המפורטים בתכנית זו, וכן תכנון מערכות המים והביוב.

ה. מסמך אנרגטי אשר יתייחס לתחזיות צריכת אנרגיה, אמצעי התייעלות לצמצום הצריכה, בניה ירוקה והפקת אנרגיה בתחום התכנית בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בני-קיימא.

ו. בדיקת משטר רוחות עבור בניינים בני 20 קומות ויותרופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים בנושא זה.

ז. לעת מתן המידע להיתר לתא שטח 900 יינתנו הנחיות משרד הבריאות לנושא קווי ביוב בתחום רדיוסי מגן. עמידה בהנחיות אלה תהיה תנאי למתן היתר בניה במגרש זה.

ח. תנאי למתן היתר בניה במגרש 900 יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>של מתקן הקידוח.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה באתר לשימור- מבנה מגדל המים וכל "מבני הניסן" בתוכנית, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. תיק תיעוד מלא יוכן על בסיס תוכנית מדידה מעודכנת ומפורטת.</p> <p>5. תנאי להיתר חפירה/ בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת סקרי קרקע/ גז קרקע וחקירת מי תהום ואישור תכנית הטיפול בקרקע ובמי התהום ע"י המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כל אחד בתחמו. במגרשים בהם יידרשו פעולות לטיפול בקרקע ובמי התהום- תנאי להיתר בנייה יהיה השלמת הטיפול בזיהום הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה, כולל לנושא מיגון מפני חדירת גזים, ואישור רשות המים לסיום הטיפול בזיהום מי התהום, או לכך שהטיפול החל ושניתן לבצע את העבודות הנכללות בבקשה להיתר במקביל להמשך הטיפול בזיהום, וכן לפתרונות ניהול הנגר בהתאם לממצאי חקירת מי התהום.</p> <p>6. במקרה של הגשת היתר בניה טרם פינוי המחנה הצבאי, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הסדרי תנועה בשד' אהרון קציר בדרך הגישה למחנה הצבאי עם נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>7. תנאי להקמת עגורנים ו/או מנופים, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>8. במגרשים בתחום תת"ל/ 103 תנאי לאישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי וכן מתן היתר בנייה, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לנושא מתע"ן וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לנושא מתע"ן על כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ותתבצע בפרויקט, לא תותר הנחת תשתיות בתחום המטרו אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לנושא מתע"ן.</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>1. גבהי פיתוח: בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה בהיבט המפלסי.</p> <p>2. תכנון הנוף יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה במרחב הפתוח ובאזורי שהייה ופעילות.</p> <p>3. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע שלא יפחת מ 100 מ"ק.</p> <p>4. תותר ריכוז תשתיות לרבות מנהרת תשתיות, עבור מגרשי הבינוי הסמוכים בתחום הכביש התת קרקעי, בתיאום עם הגופים הרלוונטי לעת קבלת היתר בניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. יעדי ניהול הנגר:</p> <p>א. יחושב יעד נפח נגר מינימלי לניהול, עבור הנגר הנוצר בכל תת אגן היקוות המסומן בנספח ניהול נגר וניקוז. היעד יחושב באמצעות מחשבון מנהל התכנון, זאת לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנה, וביחס לתכסית הבינוי המוצע ומקדם הנגר בקרקע. במגרשים בהם לא ימצא זיהום מי תהום תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגגות.</p> <p>ב. יעד ספיקה יוצאת מווסתת (מהשטח המנוהל) לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתו בתקופת חזרה של 1: 5.</p> <p>ג. התכנון יבטיח הגנה מפני הצפות בהתאם לקריטריונים תכנוניים הקבועים בתמ"א 1.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה שיקבע ע"י מוסד התכנון, בה</p>	



	<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר והניקוז, בחלוקה למתחמים ומגרשים. האמצעים יבטיחו עמידה ביעדי התכן המפורטים למעלה.</p> <p>ה. היתר בניה יציג תכנון הידרולוגי-הנדסי לאמצעים המפורטים בתכנית הבינוי.</p> <p>2. במסגרת היתר הבנייה תקבע הוראה, לפיה הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר תהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>3. בשטחים הסחירים בכל מתחם תיוותר תכסית קרקע פנויה מכל בינוי מעל ובתת הקרקע בהיקף של לפחות 13%.</p> <p>4. מי הנגר יטופלו בתוך כל מגרש. עודפי מי הנגר משטחי חצרות המגורים יופנו אל שטחי השצ"פ, במידה ומתאפשר מבחינה מפלסית.</p> <p>5. תכנון מערך השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית, ייעשה מתוך חשיבה לניהול הנגר באופן מיטבי, ע"י שימוש מגוון אמצעים שייקבעו, ביניהם שטחי הולכה וחלחול ישירים, מתקני השהייה ואיגום, מתקני החדרה וכיו"ב..</p> <p>6. תכנון הדרכים והשבילים יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר.</p> <p>7. בנוסף על שטחי החלחול בשצ"פים, תיוותר בשטחים הסחירים בכל מתחם (המסומן בנספח הניקוז) לפחות 13% תכסית קרקע פנויה מכל בינוי מעל ובתת הקרקע.</p>		
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p align="center">סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>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.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תשתיות</p>	<p>1. תשתיות ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. המתקנים לאצירת אשפה במגרשים הסחירים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. בתחום אזורי מגן לבאר (קידוח) המים, הבנייה ופיתוח התשתיות יותרו בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות, בכלל זה לענין מיגון קווי ביוב.</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">תשתיות</p>	<p>תתאפשר מנהרת תשתיות עבור בית החולים המסומנת כמסדרון תשתיות תת קרקעי בתשריט, אשר תעבור מתחת לדרכים ושצפ"ים בלבד, ברוחב שלא יעלה על 5 מ' ותקשר בין המגרש למתקנים הנדסיים לבית החולים.</p> <p>המנהרה לא תעבור בשטח " למבנים ומוסדות ציבור" ולא תחת המבנים לשימור.</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p>1. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תוכנית זו (בהערה לטבלה 5) למבנים ולמתקני העזר, תתאפשר רק באישור הוועדה למר"מ לפי תמ"א 4 / 2.</p> <p>2. טרם הקמת עגורנים יש ליידע את רת"א על כוונת ההקמה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>המקרקעין המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון</p>	<p align="center">6.9</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. השטחים המיועדים בתוכנית זו למגורי סגל (מגרשים 101+102+103) ירשמו על שם מדינת ישראל.</p> <p>במגרשים סחירים בהם מתאפשר שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.</p>	



6.10	חניה
<p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם למדיניות של לשכת התכנון המחוזית בסמיכות לקוי הרק"ל ומתע"ן לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף ולמסחר תקן 0.</p> <p>2. לא תותר כניסה לחניה מדרך משה לוי.</p> <p>3. הכניסה למגרשים תהיה מתוך הרחובות, עמק הארזים, עמק האלה, עמק דותן ואהרון קציר, יש לצמצם את מס' הכניסות מתחום הדרכים למגרשים למינמלי. תתכן רמפת חניה משותפת עבור מס' מגרשים יחד ובהתאם לתכנון החניון.</p> <p>4. כניסות לחניונים ומחסומים יהיו מקו המבנה ולא מגבול המגרש.</p> <p>5. החניון יהיה משותף, ותהיה בו חלוקה ברורה בין חניות למגורים ובין חניות ליתר השימושים.</p> <p>6. החניה לכל השימושים תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p> <p>7. בכל החניונים בתוכנית תתאפשר תשתית מלאה לטעינת רכב חשמלי לכלל עמדות החניה שבתחום התוכנית ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהיקף הנדרש.</p>	



6.11	בניה ירוקה
<p>בגג המבנים המרקמים יתאפשרו גגות ירוקים עם גישה לציבור, בכפוף להפרדת כניסות, לרבות מבואה ומעלית נפרדת. כמו כן, תיקבע זיקת הנאה עם הגבלת שעות וימים בהם תתאפשר גישה לציבור לגג הירוק.</p> <p>הגג הירוק עם הגישה לציבור יתאפשר בתנאי שלא יפגע תפקוד הבניין ומערכותיו. הבינוי יהיה בהתאם למדיניות העירונית המאושרת לתכנון ובניה בני קיימא.</p>	

6.12	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
<p>הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. תירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת 600 יח"ד להשכרה עבור הסגל הרפואי של בית החולים במגרשים 101-103	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הנדרשים לצורך הקמת יח"ד אלו. 2. הקמת יח"ד אלה תהיה בד בבד עם פיתוח השצ"פים הצמודים אליהן והשב"צים המבונים בקומת המסד.
2	הקמת מגרשים 104,105,116 ומגרש 301	1. תנאי להיתר בניה למגרשים אלו יהיה מתן

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>היתר בנייה לרחוב משה לוי, לרבות שבילי אופניים והפיתוח הציבורי ופינוי המבנים הקיימים.</p> <p>2. הקמת יח"ד תיעשה בד בבד עם פיתוח שצ"פים, השב"צים המבונים בקומות המסד והקמת מבני הציבור.</p>
3	הקמת יתר יח"ד בתוכנית	<p>1. תנאי להיתר בנייה עבור יתר יח"ד יהיה ביצוע רחוב משה לוי לרבות שבילי האופניים והפיתוח.</p> <p>הקמת יח"ד תיעשה בד בבד עם פיתוח שצ"פים, השב"צים המבונים בקומות המסד והקמת מבני הציבור.</p>

7.2 מימוש התכנית

