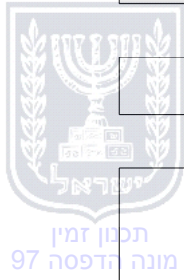


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0403931

רובע שדה דב - תא/4444



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח שדה דב הינו משטחי אחד משטחי הקרקע האחרונים לאורך חוף הים הסגורים למעבר, תכנית זו מציעה לפנותם ולפתח במקומם רובע עירוני תוך יצירת מתווה תכנוני ייחודי, המשלב בין היתר עקרונות פיתוח ברי קיימא וטכנולוגיות עירוניות חדשניות. רובע המגורים המעורב מתוכנן עבור כ-16,000 יח"ד וכ-25,000 מועסקים. מימוש חזון חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית יאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוף הים לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח.

תכנית זו כוללת כ-1300 דונם והינה תכנית מתארית, עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. התכנית מגדירה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. חלקה של התכנית, הכולל את תשתיות העל הציבוריות ואת מערך השטחים הפתוחים המרכזיים, כולל הוראות של תכנית מפורטת. לפיכך ניתן להקים מכוחה של תכנית זו את תשתיות העל הציבוריות בתחומה, ובכלל זה דרכים ראשיות וכן את השטחים הפתוחים המרכזיים שבין הים והרובע. כל זאת לטובת הציבור.

על מנת לייצר רובע עירוני חי ואיכותי, הבניה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מוצעת יצירת מבנים הכוללים שטחים פתוחים ציבוריים במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה ובגדלים משתנים כגון פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ איינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יכללו שטחים 'כלל-רובעיים', שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים שכונתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים לניהול מי נגר, הממלאים תפקיד גם במערך הניקוז החל מרצועות נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שתתאפשר נטיעת עצי צל גדולים ומפותחים.

התכנית מקצה מסך כלל יחידות הדיור - 2,400 יח"ד לדיור בהישג יד, והבניה, (להלן דיור בהישג יד כמטרה ציבורית). בדרך זו מבקשת התכנית לתמוך בעירוניות חדשה, הרואה אמצעי לקידום שוויון חברתי ולהקטנת הקוטביות. עוד יאפשר תמהיל הדיור המוצע התאמת הסביבה האורבנית לשינויים העתידיים לחול בה באמצעות מיתון השינויים הדמוגרפיים המהווים חלק בלתי נפרד הממחזר ומחדש חייה של העיר.

בסמוך לתחום התכנית, מעגנת רידינג ההיסטורית, שטח המהווה הזדמנות ליצירת מוקד ייחודי של ספורט ונופש, בדגש על חינוך ימי, אשר יהיה אבן שואבת לתושבי המחוז ויספק מקומות עגינה נדרשים. לעת אישור תכניות עתידיות למרינה מורחבת בתחום מעגנת רידינג, ניתן יהיה לשקול בתחום פארק החוף בתכנית זו שטח למבנה ציבור שיהווה חיבור המרקם העירוני למרינה. בנוסף, פינוי שדה התעופה דב יאפשר הכשרת למעלה מקילומטר של חזית חוף לשימוש הציבור.

התכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.

בעוד תכניות מתאר טיפוסיות מסתפקות בחיזוי היקף הצריכה האנרגטית הנדרשת ובמתן מענה המבוסס באופן בלעדי על רשת ייצור והולכה ארצית, התכנית המוצעת מעודדת ומאפשרת הקמה של מערך אנרגיה מקיים, המשלב בין ייצור אנרגיה מקומי וארצי. מימוש המערך המשולב מנצל משאבי גז טבעי זמינים בתחום התכנית, נוכח קיומו של קו ההולכה הארצי המגיע מהים לתחנת הגז במעגנת רידינג. המערך המשולב מאפשר ייצור אנרגיה זול ויעיל, יחסית לתרחיש "עסקים כרגיל" ומעודד חוסן עירוני באירועים של ניתוקי חשמל הנובעים מצבי קיצון כגון סערות ושריפות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 4444/תא - רובע שדה דב

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0403931

1.2 שטח התכנית 1,303.492 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179456
קואורדינאטה Y	668960

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית משתרעת על שטח של כ-1,300 דונם. התכנית ממוקמת מערבית לשד' לוי אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשד' שי עגנון ולתחנת הכח רידינג. גבולה הצפוני של התכנית משיק לתכנית 3700. תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי.

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

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה צפון מערב העיר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 150, 155-156, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 228, 232, 237-238, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 157, 281, 308, 316
6648	מוסדר	חלק		187
6883	מוסדר	חלק		10
6884	מוסדר	חלק	2	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6885	מוסדר	חלק	4, 20	3, 18-19
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72-76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 204, 207
6900	מוסדר	חלק	6	9, 15, 22-23
7186	מוסדר	חלק	3	
7222	מוסדר	חלק		48

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2303, 2290	תא/ 1111
603 - 601, 507	תא/ 3388 א
3	תא/ 3484
24	תא/ 628

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ א/3. הוראות תכנית תמא/10/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/3
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
18/05/2004	2910	5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ א/2/3. הוראות תכנית תמא/37/א/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/2/3
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ ט. הוראות תכנית תמא/37/ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ט

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 71 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71 / ג. הוראות תכנית תתל/ 71 / ג תחולנה על תכנית זו.	7597	214	02/10/2017
תא/ 5000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792	22/12/2016
תא/ ל	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ל.	0		19/02/1953
תא/ 628	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 628 .	1061	558	02/01/1964
תא/ 1111	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1111	1515		27/03/1969
תא/ 1435	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1435	2209	1529	01/04/1976
תא/ 1820	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס' תא/1820.	2786		09/02/1982
תא/ 1112 / ג	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1112/ג	4557	5149	13/08/1997
תא/ ח	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ח.	4978	2239	16/04/2001
תא/ 2700 / 9	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 2700 / 9.	5054	1458	14/02/2002
תא/ ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3365	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 2848	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/2848	5691	3514	12/07/2007
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תכנית תא/ ג/ 1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 3484	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3484	5939	3276	06/04/2009
תא/ 3388 א	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3388 א'	6593	4687	19/05/2013
תא/ 3700	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3700	6967	2835	15/01/2015
תא/ 4096	החלפה	תכנית זאת משנה בתחומה את תכנית מס' תא/4096	9036	5537	10/05/2015
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
507-0271700	כפיפות	הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו עבור המגרשים המיועדים 'לדיוור בר השגה' בלבד, תחול צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.	7304	8757	18/07/2016





## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ארי כהן			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח פירוט זכויות	10: 27 28/03/2019	ארי כהן	28/03/2019	1		רקע	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מתחמי תכנון ותחומים להיתר	07: 24 27/03/2019	ארי כהן	27/03/2019	1	1: 5000	מחייב	עקרונות תכנון
לא	נספח בינוי ופיתוח	07: 45 27/03/2019	ארי כהן	27/03/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תדריך למתכנן תכניות מפורטות	13: 58 13/03/2019	ארי כהן	13/03/2019	35	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי	07: 53 27/03/2019	ברברה אהרונוסון	27/03/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חתכים נופיים	13: 38 14/02/2019	ברברה אהרונוסון	14/02/2019	2	1: 500	מנחה	חתכים
לא	דוח תחזיות תנועה - הדוח נערך ע"י אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ ובניהול של תמר דרייפוס, המחלקה לתכנון ומחקר תחבורה	12: 53 27/02/2019	אורן צמיר	25/02/2019	25	1: 1	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מצב מאושר	14: 17 17/02/2019	ברני גטניו	26/03/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה - גליון 1: תכנית מערכת הדרכים	07: 01 27/03/2019	אורן צמיר	27/03/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 2: נספח תחבורה ציבורית	07: 01 27/03/2019	אורן צמיר	27/03/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 3: נספח שבילי אופניים	07: 01 27/03/2019	אורן צמיר	27/03/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים - תכנית	15: 04 07/03/2019	אריה לבנטן	03/03/2019		1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - חתכים	15: 05 07/03/2019	אריה לבנטן	03/03/2019	2	1: 2500	מנחה	דרכים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	10/02/2019	חיים פיאלקוף	14: 20 11/02/2019	נספח פרוגרמטי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 2500	1	14/02/2019	ברברה אהרונוסון	13: 35 14/02/2019	נספח עבודות עפר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 2500	25	02/04/2019	אסתי כהן	13: 36 02/04/2019	עקרונות שומה לתכניות איחוד וחלוקה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		27/03/2019	שמואל בדולח	06: 54 27/03/2019	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500		27/03/2019	שמואל בדולח	06: 54 27/03/2019	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	14	20/02/2019	שמואל בדולח	06: 59 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח תשתיות, מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	20/02/2019	שמואל בדולח	07: 00 20/02/2019	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	20/02/2019	שמואל בדולח	07: 00 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח הניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	3	25/03/2019	מאיר סבג	15: 11 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות 1: 1250 / 1: 2500	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	2	28/06/2018	מאיר סבג	15: 13 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות-חתכים 1: 100	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	403	17/03/2019	דרור נחמיאס	08: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	63	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 38 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 1 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	29	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 2 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	37	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 40 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 3 מתוך 7	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	360	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 41 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 4 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	35	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 42 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 5 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	123	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 44 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 6 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	161	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 46 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 7 מתוך 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/08/2016	מנחם הדר	11: 44 09/10/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	122	04/11/2018	נילי מסטר גל	11: 27 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 1 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	102	04/11/2018	נילי מסטר גל	12: 17 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 2 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	90	03/07/2018	נילי מסטר גל	13: 28 03/07/2018	תיק תיעוד - חוות מיכלי הדלק	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
מתכנתת מרחב עסקי ת"א	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@land. gov.il
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש (הגדול ) (6896)	מייצג בא כח	מייצג בא כח, זכאי רחל		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zala w.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@land.gov.il
פרטי	---		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zalaw.co.il

**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
אדריכל התכנית וראש צוות התכנון	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן   אדריכלות ובינוי ערים ) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית נוף	אדריכל	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il
אדריכל התכנית	אדריכל	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים ) (2001 בע"מ	ירושלים	(1)	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית שימור	אדריכל	נילי מסטר גל	107547		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-6124999	rq9@zahav.net.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913		cfialk@gmail.com
יועץ קיימות	יועץ	אביעד שר שלום			תל אביב- יפו	ברנדיס	47 א			sarshalom.avid@gmail.com
ממוחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	dron@adam-ma.co.il
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ	רבקה חוצן		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	rivka@adam-ma.co.il

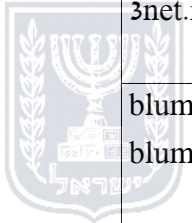
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מתכנן תנועה ותחבורה	מהנדס	אורן צמיר	22426	מת"ן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטן	1622	אלתן ושות' הנדסה אזרחית	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan-eng.co.il
עורך סקר עצים	אקולוג	מנחם הדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722	04-6899722	menachem.adar@gmail.com
שמאית התכנית	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
יועץ תשתיות גז	יועץ	רמי לוי		לודן הנדסה ישראל בע"מ	יקנעם עילית	התנופה	4	04-9599888	04-9599880	ludan-gas@ludan.co.il
עורך סקר טבע עירוני	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317	04-6307317	maozni@gmail.com
מהנדס אזרחי אחראי תיאום תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר סבג	106494	מרום תובל- ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	רמת גן	(3)		077-4600788		meir@marom-tuval.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ימי	מהנדס	רמי רביב	15387	ר. רביב מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	כבירים	23	04-8387933	04-8383881	raviveng@013net.net
מהנדס חשמל	מהנדס	ערן בלום	16045	ג. איטקין-ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	blum@e-blum.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516353	danal@datamap.com

(1) כתובת: גטיי מלחה.

(2) כתובת: פארק חבל מודיעין, רח' אגוז 6.

(3) כתובת: שלום 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבינוי הכוללים שצ"פ, התחומים על ידי שטחים ציבורים פתוחים כגון דרכים.
גובה קומות מבנים	קובה קומות כפי שמפורט בתכנית מתאר תא/5000
דיורית	חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור הראשית, המשמש כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה: השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא עולה על 25 מ"ר, היחידה הנפרדת כוללת גישה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
דירות קטנות	כמשמעותן בסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
יחידת דיור ראשית	יחידה למגורים ששטחה לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירת) ואשר בה מתאפשרת דיורית.
ציר ירוק עירוני	רחוב עירוני המאפשר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשלב נטיעות ושטחים פתוחים בו תובטח האפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
שטח ברטו	סך השטחים העיקריים ושטחי שירות העל קרקעיים, ללא שטחי מרפסות.
שטח כולל של יחידת דיור	השטחים העיקריים ושטחי השירות באותה יחידה.

**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**

תכנון רובע עירוני חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית הינה ברובה מתארית, המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי עקרונות הקבועים בה. שטח התכנית מחולק לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה באחרות. תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מוסדות ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.
- קביעת זכויות בנייה למגורים וקביעת מספר יחידות הדיור בתכנית. בהישג יד כמשמעותן בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה (להלן: דיור בהישג יד כמטרה ציבורית).
- קביעת זכויות בנייה למלונאות.
- קביעת זכויות בנייה לתעסוקה.
- קביעת זכויות בנייה למסחר.



6. קביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור.

7. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים "מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ו-"מגורים, מסחר ומוסדות ציבור".

8. חלוקת השטח לשלושה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהם. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת נפרדת. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות כי להבטיח התאמה להוראות תכנית זאת.

9. יעוד שטח התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתכנית זו.

10. קביעת הוראות ברמה מפורטת לפיתוח פארק חופי רחב וטיילת, תוך שילוב מוקדי פיתוח בעורף החוף, חניון ציבורי תת-קרקעי משולב עם מסוף אוטובוסים. הכל, תוך שמירה על הסביבה החופית, על ערכי טבע ונוף העירוניים.

11. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, לאורך דרך הים, ולאורך השדרות היורדות אל הים.

12. תכנון ברמה מפורטת של רשת הרחובות הראשיים לרבות אבן גבירול (דרך מס' 100), איינשטיין (דרך מס' 03), דרך הים (דרכים מס' 42,60) הכוללים מדרכות, שבילי אופניים ורק"ל (באבן גבירול ואיינשטיין).

13. קביעת הוראות ברמה מפורטת להקמת מתקנים הנדסיים, מערכות ניהול נגר, מתקני וקווי תשתית.

14. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים ושל "בנייה ירוקה".

15. הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.

16. סימון שטחים לביטול דרכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2402, 2401, 1401	תעסוקה
1802, 1801	מתקנים הנדסיים
2501	עירוני מעורב
3602, 3601, 2609 - 2605, 2603 - 2601, 1606 - 1601	מבנים ומוסדות ציבור
3303 - 3301, 2301	מלונאות (אכסון מלונאי)
3706 - 3701, 2709 - 2701, 1708 - 1701	שטח ציבורי פתוח
270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F	פארק / גן ציבורי
2007 - 2001	ככר עירונית
3905 - 3901, 2905 - 2901, 1915 - 1901	דרך מאושרת
3927 - 3921, 2930 - 2921, 1929 - 1921	דרך מוצעת
3609	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3107 - 3101, 2105 - 2101, 1106 - 1101	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3210 - 3201, 2214 - 2201, 1204 - 1201	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2452, 2451, 1452, 1451	מסחר תעסוקה ותיירות
3001	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3901	דרך מאושרת	בלוק מסוף מתע"נ
2924	דרך מוצעת	בלוק מסוף מתע"נ
2211	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
1901 - 1915, 2901 - 2905, 3901 - 3905	דרך מאושרת	גבול מתחם
1921 - 1929, 2921 - 2930, 3921 - 3927	דרך מוצעת	גבול מתחם
2001 - 2007	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מתחם
1601 - 1606, 2601 - 2603, 2605 - 2609	ככר עירונית	גבול מתחם
1101 - 1106, 2101 - 2105, 3101 - 3107	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
1201 - 1204, 2201 - 2214, 3201 - 3210	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
2301 - 3301, 3303	מלונאות (אכסון מלונאי)	גבול מתחם

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	2452, 2451, 1452, 1451
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1802, 1801
גבול מתחם	עירוני מעורב	2501
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1701 - 1708, 1701 - 2701, 2709 - 3701 - 3706
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
גבול מתחם	תעסוקה	2402, 2401, 1401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1905 - 1912, 1914, 1915 - 2903 - 2905, 3901 - 3905
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1927, 2924, 3922
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	2001, 2007
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1606, 2606, 2607, 2609 - 3601, 3602
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103, 1104, 1106, 2102 - 2104 - 3101 - 3106
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1203, 2201, 2204, 2207 - 2211, 2214, 3201 - 3205, 3207 - 3210
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	3302
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	1452, 1451
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1802
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	370 - 374
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1703, 1706 - 1708, 2702 - 2704 - 3701 - 3703, 3705
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	2401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1902, 3901, 3903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3922
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	2607
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	270A
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1915
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	2001
הנחיות מיוחדות ב	מסחר תעסוקה ותיירות	1452, 1451

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	1802
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	1708
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	2401
חזית מסחרית	ככר עירונית	2006, 2001
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3602, 2607, 1605 - 1603
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1105, 2101 - 2103, 2105, 3101 - 3107
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2201, 2202, 2204, 2205, 2207, 2208, 2211 - 2214, 3201 - 3210
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	3301 - 3303
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	1451, 1452, 2452
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	370, 374
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1701, 1702, 1705, 1708, 2701, 2704 - 2706, 3701 - 3706
חזית מסחרית	תעסוקה	1401, 2401
חניה	דרך מאושרת	1915, 2904
חניה	דרך מוצעת	2924, 2926, 2928, 2930
חניה	ככר עירונית	2001, 2003 - 2005, 2007
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	2605
חניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2208 - 2210, 2212, 2214
חניה	עירוני מעורב	2501
חניה	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F
להריסה	דרך מאושרת	1911, 1913
להריסה	דרך מוצעת	1923 - 1925, 1929, 1924 - 1928, 3922
להריסה	ככר עירונית	2002
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1601, 1604 - 1606, 2602
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1104 - 1106, 3102
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1203, 2201, 2204, 2205, 2207, 2208
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	1451, 2451
להריסה	פארק / גן ציבורי	380A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1702, 1703, 1707, 2709
מבנה לשימור	דרך מוצעת	2926, 2927
מבנה לשימור	ככר עירונית	2002
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	2927, 2929, 3922
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	2607
מגרש המחולק לתאי שטח	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מיוחד	דרך מאושרת	1911, 1912, 1914, 1915, 2903, 2904
ציר מיוחד	דרך מוצעת	1927 - 1929, 2924, 2926 - 2929
ציר מיוחד	ככר עירונית	2004, 2005
ציר מיוחד	פארק / גן ציבורי	270A
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	1915, 2904, 3901
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	2924
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F

### 3.2 טבלת שטחים

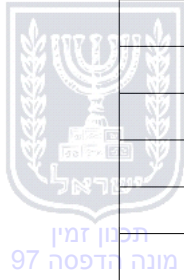
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	367,455	28.19
אזור משנה א' (מסחר ובידור)	202,999	15.57
אזור משנה ב' (מגורים מיוחדים, מלונות, קיט, נופש וספורט)	245,021	18.80
אזור משנה ג' (שפת ים)	130,605	10.02
דרך מאושרת	193,563	14.85
דרך מוצעת	68,396	5.25
חוף רחצה	1,860	0.14
מבנה ציבור	8,492	0.65
מגרש מיוחד	19,284	1.48
מתקני ייצור חשמל ומתקני עזק	113	0.01
מתקנים הנדסיים	3,228	0.25
פרוזדורים לשירותים	19,238	1.48
שטח לתכנון בעתיד	23,074	1.77
שטח פרטי פתוח	14,664	1.13
שטח ציבורי פתוח	5,267	0.40
שפ"פ ומתקנים הנדסיים	62	0.01
שצ"פ מיוחד ומתקנים הנדסיים	171	0.01
<b>סה"כ</b>	<b>1,303,492</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131,606.64	10.09
דרך מוצעת	195,250.99	14.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,142.48	1.24
ככר עירונית	28,712.5	2.20
מבנים ומוסדות ציבור	136,160.3	10.44
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	131,341.59	10.07
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200,032.6	15.33
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	2.10
מסחר תעסוקה ותיירות	25,155.81	1.93

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.19	2,481.48	מתקנים הנדסיים
0.73	9,518.71	עירוני מעורב
20.52	267,685.11	פארק / גן ציבורי
7.51	97,981.08	שטח ציבורי פתוח
0.86	11,264.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.84	24,058.89	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,304,751.36</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.  2. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוף הנדרשים להם.  3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.  4. במרתפים, יותרו שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 לרבות: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים מרכזי ייצור אנרגיה תת קרקעיים כמו כן בהתאם לאמור יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).  5. לאורכם של הרחובות הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. תכנית מפורטת יקבעו אופן יישום המסחר.  6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות.  2. ראו סעיף 6.5-6.6: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1103 כהנחיות מיוחדות מסמן רדיוס השפעה בטווח 50 מ' ממכון שאיבת הביוב הקיים (איגודן). כל התייחסות לתשתית ביוב הקיימת בשטח זה יבוצע על רקע רצועה סטטוטורית ברוחב 6.5 מטר לפחות מכל צד של ציר הקו, ובה יוגדרו בתקנון תכנית מפורטת תנאים מיוחדים לתכנון וביצוע עבודות ודרישה לתאום עם איגודן תוך הבטחת אפשרות נגישות ותחזוקה.</p>
ג	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע בתכנית מפורטת.  ב. השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.  ג. שטחים אלו יקבעו בתכנית מפורטת בייעוד שטח לבנייני ציבור, תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון חינוך (לרבות גני ילדים, מעונות יום ושטחי החוף הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, והשימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צ'.</p>
ד	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>ביעוד המתארי "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תקבע תכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית עפ"י המפורט להלן:</p> <p>א. בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-2 ייקבעו מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבנייני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1101-1106</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2101-2105</p> <p>ב. השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיתרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים כגון חינוך רווחה ושימושי מסחר. שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן.</p> <p>17.5 דונם במתחם 1</p> <p>8.5 דונם במתחם 2</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.</p> <p>2. מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.</p> <p>4. במרתפים, יותרו שימושים לרבות בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 לרבות: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים מרכזי ייצור אנרגיה תת קרקעיים כמו כן בהתאם לאמור יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</p> <p>5. לאורכם של הרחובות הראשיים: אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.</p> <p>2. ראו סעיף 6.5-6.6: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור"</p> <p>ייקבע בתכנית מפורטת ובתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ב. ככל הניתן, השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון לחינוך (לרבות גני ילדים), מעונות יום ושטחי החוץ (הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, ושימושים מן השימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צ'.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>כללי: היעוד המתארי "מגורים תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" כולל ייעוד לדיור בהישג</p>	



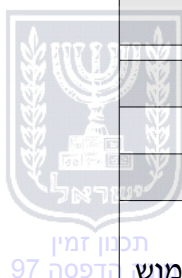


מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>יד כמטרה ציבורית באופן המפורט להלן:</p> <p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-3 ייקבעו מגרשים המיועדים לבניני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבניני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1201-1204</p> <p>במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2201-2214</p> <p>במתחם מס' 3 בתאי שטח מס' 3201-3210</p> <p>ב. השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים. תותר שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן:</p> <p>5.0 דונם במתחם מס' 1</p> <p>21.0 דונם במתחם מס' 2</p> <p>12.5 דונם במתחם מס' 3</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.3
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p> <p>מעל מפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות</li> <li>2. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: הסעדה, אולמות כנסים ושמות.</li> <li>3. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט</li> <li>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</li> </ol> <p>מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי.</li> <li>2. חניה.</li> <li>3. מחסנים.</li> </ol> <p>שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 לרבות: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים מרכזי ייצור אנרגיה תת קרקעיים. כמו כן יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.</li> </ol>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא יעלה על 25 קומות.</li> </ol>	א

<p><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p> <p>2. בתכניות המפורטות ניתן להתיר שטחי בנייה נוספים מעבר למפורט בטבלה 5 לצורך קירוי והצללה לשטחי פעילות של מבקרי המלון (כגון בריכת שחיה מקורה וכיוב').</p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>תעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל מפלס הכניסה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשייה נקיה.</li> <li>2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי.</li> <li>3. משרדים.</li> <li>4. מסחר ושירותי הסעדה.</li> <li>5. אולמות כנסים ושמות.</li> <li>6. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים.</li> <li>7. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</li> <li>8. אכסון מלונאי עפ"י התקניי הפיזיים של משרד התיירות.</li> </ol> <p>מתחת מפלס הכניסה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 לרבות: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים מרכזי ייצור אנרגיה תת קרקעיים. כמו כן יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רחוב הסתיו (קולונדה).</li> <li>2. אולמות כנסים ושמות.</li> <li>3. תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש.</li> </ol>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א. בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת קרקעים.</p> <p>ג. תותר הקמת חניה תפעולית.</p> <p>ד. מפלסי החניונים התת קרקעיים בתא שטח 2401 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתת הקרקע במגרשים אלה.</p> <p>ה. בתאי שטח מס' 2401 תינתן ותרשם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לחניון הכיכר העירונית בתא שטח מס' 2001.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אכסון מלונאי עפ"י התקניי הפיזיים של משרד התיירות וכן כל השימושים המותרים ביעוד "תעסוקה".</li> <li>2. מסחר.</li> <li>3. תרבות ופנאי.</li> <li>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב</li> </ol>	<p><b>4.5.1</b></p>

<b>4.5</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
	הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	חניה א. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש. ב. תותר הקמת חניה תפעולית.
<b>4.6</b>	<b>עירוני מעורב</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. כל השימושים המותרים ביעודים "מלונאות (אכסון מלונאי)" ו-"תעסוקה". 2. תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזאונים וכיו"ב ומסחר נלווה להם. 3. שימושי בעלי אופי ציבורי כגון מועדוני נוער וקשישים, מתנ"ס. 4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. גובה הבינוי המרבי בתא שטח מס' 2501 לא יעלה על 30 קומות. 2. לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנלווה להם כאמור בסעיף 4.5.1 (2).
ב	<b>חניה</b> א. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש. ב. תותר הקמת חניה תפעולית.
<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. כל השימושים המותרים לפי תכנית תא/מק/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור". 2. עבור המגרשים המיועדים 'לדיוור בר השגה' תחול צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי. 3. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. בהתאם לתכנית "תא/מק/צ'".

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	ב. תכנית מפורטת תקבע את השימושים.
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. בכל המגרשים תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>ב. מפלסי החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 2601-2603 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p> <p>ג. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמר עומק אדמה, מחוץ למעטפת הבנין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יקבעו בתכנית מפורטת לפי תכנית "תא/מק/צ'</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2607 מיועד לשטח התארגנות לצרכי המתע"ן, ויחולו עליו הוראות תת"ל 71.</p>



4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	<b>שימושים</b>
	חדרים טכניים עבור המתע"ן בתאי שטח מס' 1801, 1802, לפי תת"ל 71 ג'
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>כל עוד לא מומש השימוש המותר בתא שטח מס' 1081 לפי תת"ל 71 ג', ניתן יהא לעשות בו שימוש לשטח ציבורי פתוח, כהמשכו של השטח ציבורי פתוח הגובל בתא שטח מס' 1701, ובלבד שיובטח שלא יהיה בכך כדי למנוע את השימוש בשטח לפי תת"ל 71 ג' או להכביד עליו הכבדה של ממש.</p>
4.9	ככר עירונית
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. חניה ציבורית תת קרקעית, לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה.</p> <p>2. קיוסק</p> <p>3. שירותים ציבוריים.</p> <p>4. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט רחוב, ותאורה.</p> <p>5. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p> <p>6. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב.</p> <p>7. תשתיות ומבנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מערכות ביוב ראשיות ומרכזי ייצור אנרגיה.</p> <p>8. מעבר עילי או תחתי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות"</p> <p>בתא שטח מס' 2001.</p> <p>9. מתקני ניהול מי נגר.</p> <p>10. מבנה לשימור בתא שטח מס' 2002.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. שטחים מותרים לבניה:</p>

4.9	ככר עירונית
	<p>1. בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 וזאת מכוח תכנית מפורטת.</p> <p>2. בכיכר 'איינשטיין' ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח 3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <p>3. חדרי מדרגות ומעלית עיליים לגישה לחניונים.</p> <p>4. השטחים ברוטו המותרים לבניה מתחת הקרקע יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>5. שטחי מצללות יהיו עפ"י המפורט בטבלה 5.</p> <p>(ב) הוראות בינוי:</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני.</p> <p>2. תכנית תת קרקעית מרבית לא תעלה על 75% משטח המגרש.</p> <p>3. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מגרש. אישור התכנית על ידי מהנדס העיר יהיה תנאי להיתרי בניה ולביצוע.</p> <p>(ג) מרתפים:</p> <p>1. מספר קומות המרתף, השימושים, קווי הבנין והתכנית יהיו בהתאם לאמור בתכנית תא/5000.</p> <p>2. תותרנה כניסות נפרדות למרתפים.</p> <p>(ד) חניה ציבורית:</p> <p>1. בכל המגרשים ביעוד כיכר עירונית תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>2. היקף הבינוי לחניוני הרכב יקבע בתכניות מפורטות בהתאם למפורט בהערה לטבלה 5 בתכנית זאת.</p> <p>(ה) שירותים ציבוריים:</p> <p>בתחום כיכרות עירוניות, תחויב הקמתם של שירותים ציבוריים שישולבו בבנייה במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.</p> <p>(ו) גישת רכב:</p> <p>תאסר גישת רכב לתחום העילי של כיכר עירונית מלבד רכב חירום ותפעול.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>1. השטח המסומן בתא שטח 2002 לשימור מתייחס למגדל הפיקוח הקיים.</p> <p>2. אגפי הסמך הנמוכים הצמודים למגדל אינם מיועדים לשימור.</p> <p>3. הזכויות המופיעות בטבלה 5 מתייחסות לבניה חדשה בלבד והן מתווספות לשטחי המגדל הקיימים.</p>
4.10	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שטחים מגוננים.</p> <p>2. מצללות, ריהוט גן ותאורה.</p> <p>3. מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>4. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב.</p>



## 4.10

## פארק / גן ציבורי

5. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, טיילת.
  6. מחסני גינון ואחזקה.
  7. שירותים ציבוריים.
  8. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.
  9. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצי"פ בלבד, לרבות תשתיות ביוב באופן שיאפשר רציפות השטח הפתוח ומעברים בין השטחים הפתוחים השונים.
  10. מסחר הסעדה, פנאי ותרבות.
  11. מגרשי ספורט לרבות כדורגל, כדור-עף וכיו"ב.
  12. חניה ציבורית תת קרקעית ומסוף אוטובוסים במקום שסומן בתשריט.
  13. מתקני ייצור אנרגיה בתוך מבנה החניה הציבורית ומסוף האוטובוסים בלבד.
  14. מתקני ניהול מי נגר.
- בתחום ה- 100 מ' לסביבה החופית לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה פנאי ותרבות וחנייה ציבורית. מתקני ייצור אנרגיה ומרכזי ייצור אנרגיה.

## הוראות

## 4.10.2

א

## בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות מפורטות:
 

תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק המסלול, הפארק החופי והמסוף התחבורתי שבתחומו וניתן להוציא היתרי בנייה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.
2. אזורי פיתוח:
 

תאי שטח 270,280 מחולקים לתאי משנה. בכל תא משנה יותרו השימושים המפורטים בסעיף זה וכן השימושים המפורטים בסעיפים 4.11.1:

א. בפארק החופי:

  - תא שטח מס' 380A,280A,280B ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה.
  - תאי שטח מס' 380B-380F ישמשו למוקדי פיתוח.
  - בתאי שטח מס' 380F,380A,380D,380E בשטח המסומן בתשריט כחניון, תותר הקמת חניה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת קרקעיים. המפלס התת-קרקעי של החניה ומסוף האוטובוסים יקבע בהתייחס למפלס הרחוב הגובל בתא השטח ממזרח.

ב. בפארק המסלול:

  - תא שטח מס' 270A ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה.
  - תאי שטח מס' 270B-270F ישמשו למוקדי פיתוח.
3. שטחי הבניה ברוטו המותרים:
 

סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10.

היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.

- השימושים המותרים במוקד הם קיוסקים, בתי קפה ושירותים כלליים לטובת הציבור הכוללים בין היתר, תאי שירותים ציבוריים בעלי גישה נפרדת.
4. בינוי ופיתוח למוקדים:



## פארק / גן ציבורי

4.10

בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול ימוקם הבינוי באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה על הטיילת בכיוון צפון - דרום, ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור לאורך טיילת המסלול ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים.

מוקדי הפיתוח המסומנים בתשריט התכנית מוקמו בצדי הצירים תוך שמירה על מבטים וצירים פתוחים לים ומניעת הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים. בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול, ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים

5. הוראות בינוי ופיתוח לכלל שטחי הפארק:

- מספר הקומות לא יעלה על 2 מעל מפלס כניסה קובעת.

- גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני.

- קווי בנין: יותר קו בנין 0 מ'.

- כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים ככל שידרשו לתפעול ישיר של הפארק, ישולבו בפיתוח השטח ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.

- ככל הניתן, גגות המבנים התת-קרקעיים יפותחו כשטחי ספורט וגינון כחלק מהפארק.

- על מנת לקיים פיתוח נגיש, ישלב תכנון הפארק את מפגש צירי הרחובות והשבילים המגיעים מהרובע באופן המשכי.

- במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי תישקל האפשרות להסיג את טיילת החוף הקיימת מקו המים לכיוון מזרח מאזור רחוב איינשטיין ודרומה.

6. מתחם מיכלי הדלק:

- פיתוח המתחם יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

- במידה ויוחלט לשלב את המבנים הקיימים בפיתוח יש להחשיב את זכויות השטח המובנה הקיים כשטח מאושר מכח תכנית זאת.

7. מעבר רכב חוצה פארק המסלול:

הרחובות החוצים את פארק המסלול יהיו ממותני תנועה ויתוכנן בהם נתיב נסיעה אחד בכל כיוון.

חניה

ב

1. החניון המוצע בתת"ק שבשולי הפארק החופי יתפקד גם כמסוף תח"צ בהיקף של 4.5-7 דונם בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. עד לביצוע החניון התת-קרקעי, תותר הפעלת המסוף מעל הקרקע.

2. מתקני חנייה לרכב דו גלגלי יותרו בצידה המזרחי של הטיילת בלבד.

זכות מעבר לרכב

ג

בתאי שטח מספר 2708-2709 יתאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין המגרשים בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-הקרקע.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

ד

<p><b>4.10</b></p>	<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p> <p>1. תנאי להיתר לפארק המסלול והפארק החופי, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י: ועדה מקומית, ועדה מחוזית וולחוי"ף.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תתייחס בין היתר להשהיית נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בקיץ, מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה, תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים.</p>
<p><b>4.11</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.11.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>3. מחסני גינון ואחזקה</p> <p>4. שירותים סניטריים ציבוריים.</p> <p>5. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים לצרכי השצ"פ בלבד לרבות תשתיות ביוב שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>7. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p> <p>8. קיוסקים.</p> <p>9. דוכני ירידים זמניים.</p> <p>10. השהייה חלחול ומתקני ניהול מי נגר.</p>
<p><b>4.11.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>הוראות מפורטות:</p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק הלינארי ממזרח למערב (תאי שטח 1705-1708, 1709-2708) וניתן להוציא היתרי בנייה עבורו בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p> <p>הוראות מתאריות:</p> <p>1. שטחים מותרים לבניה ברוטו:</p> <p>סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.</p> <p>2. הוראות בינוי:</p> <p>א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.</p> <p>ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בניין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.</p> <p>ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח, ויהו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p> <p>3. תנאים להיתר:</p> <p>תנאי להיתר לפארק הלינארי ממזרח למערב, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית. בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה לאשר את הפארק בשני חלקים בהתאם לחלוקה למתחמי התכנון.</p>



<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.11</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.12</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.12.1</b></p>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים                  2. חניה תת קרקעית במקומות המסומנים.                  3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.                  4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.12.2</b></p>
<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לדרכים התוחמות את הבלוק העירוני וניתן להוציא היתרי בנייה עבורן בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <p>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול                  2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין                  3. דרך מס' 23                  4. דרך מס' 60 - דרך הים                  5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול                  6. דרך מס' 43</p> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ-'ציר מיוחד' יפותחו כ'ציר ירוק עירוני' בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.13</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.13.1</b></p>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים                  2. חניה תת קרקעית במקומות המסומנים.                  3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.                  4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.                  5. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.13.2</b></p>
<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לדרכים התוחמות את הבלוק העירוני וניתן להוציא היתרי בנייה עבורן בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חניה</b>                  בתא שטח 2928 (דרך מוצעת) תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי על מנת לשמור את רציפות החניון התת קרקעי בין תאי שטח מס' 2004-2005 (כיכר עירונית).</p>	<p align="center">ב</p>



4.13	דרך מוצעת
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול</li> <li>2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין</li> <li>3. דרך מס' 23</li> <li>4. דרך מס' 60 - דרך הים</li> <li>5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול</li> <li>6. דרך מס' 43</li> </ol> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ-'ציר מיוחד' יפותחו כ'ציר ירוק עירוני'. בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p> <p>ג. בכל הרחובות בתחום התכנית יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>ד. בצידה המערבי של דרך הים המסומנת בתשריט כדרך מס' 60 ו-מס' 42, הגובלת בפארק החופי ובפארק המסלול לא תתאפשר חנייה על פני הקרקע.</p>
4.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל השימושים המופיעים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זאת.</li> <li>2. כל השימושים המופיעים ביעוד שצ"פ בתכנית זאת.</li> </ol>
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 4.7 לתכנית זאת</li> <li>ב. פארק / גן ציבורי לפי סעיף 4.10 לתכנית זאת.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול.</li> <li>2. רוחב חלקו של השטח המוקצה להמשכו של פארק המסלול לא יפחת מ-20 מ'.</li> </ol>
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מאושרת תא/1111
4.15.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתחום תא שטח מס' 3609 וניתן להוציא היתרי בנייה עבורן בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
	3496	377280	68860	1106 - 1101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		14905	68860	1106 - 1101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		525	68860	1106 - 1101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1348	143135	24078	1204 - 1201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		10845	24078	1204 - 1201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		5420	24078	1204 - 1201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	180	7400	24078	1204 - 1201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		525	24078	1204 - 1201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	62536	13357	1401	תעסוקה	תעסוקה
	0	10832	13357	1401	מסחר	תעסוקה
	0	72664	17585	1452 - 1451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	14258	17585	1452 - 1451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	500	22000	17585	1452 - 1451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	252270	62995	1606 - 1601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1185	59278	1708 - 1701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	0	400	1177	1801		מתקנים הנדסיים
1	0	400	1302	1802		מתקנים הנדסיים
2	0	400	28686	2007 - 2001	מסחר	ככר עירונית
0	0	114850	28686	2007 - 2001	חניון	ככר עירונית
	1766	190835	34544	2105 - 2101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	7255	34544	2105 - 2101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1050	34544	2105 - 2101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5362	579095	109219	2214 - 2201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	37625	109219	2214 - 2201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	23905	109219	2214 - 2201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	420	19940	109219	2214 - 2201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	109219	2214 - 2201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
25	400	26000	5938	2301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	59662	10679	2402 - 2401	תעסוקה	תעסוקה
	0	8662	10679	2402 - 2401	מסחר	תעסוקה
	0	47268	7546	2452 - 2451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	6118	7546	2452 - 2451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	380	16720	7546	2452 - 2451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	3000	9509	2501	תעסוקה	עירוני מעורב
	0	14280	9509	2501	מסחר	עירוני מעורב
30	500	25000	9509	2501	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
	0	249508	62310	2609 - 2605, 2603 - 2601		מבנים ומוסדות ציבור
2	0	1250	4290	270B, 270C, 270D, 270E, 270F		פארק / גן ציבורי
0	0	305	15442	2703 - 2701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	0	42155	11253	3001	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	688	74305	27783	3107 - 3101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	5735	27783	3107 - 3101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	525	27783	3107 - 3101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	3340	360720	66541	3210 - 3201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	29095	66541	3210 - 3201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	14630	66541	3210 - 3201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	120	4940	66541	3210 - 3201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	66541	3210 - 3201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
25	1200	78000	21394	3303 - 3301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	42895	10713	3602 - 3601		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	305	15246	372 - 370	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי
2	0	1250	4494	380B, 380C, 380D, 380E, 380F		פארק / גן ציבורי
0	0	70000	130902	380A, 380D, 380E, 380F	חניון	פארק / גן ציבורי

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:

א. מלבד ביעודים שצ"פ וכיכר עירונית, השטחים המפורטים בעמודות "סה"כ שטחי הבניה" הינם שטחי בניה ברוטו מעל מפלס כניסה קובעת.

ב. תותר תוספת 14 מ"ר עיקרי עבור כל יח"ד לצורך מרפסת. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.

- ג. תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יח"ד לצורך מחסן דירתי.  
 ד. תותר תוספת 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת פתוחה בלבד.  
 ה. תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.

- ו. תותר תוספת של 2,000 מ"ר לצורך מעבר עילי או תת-קרקעי הכולכי רגל בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי שטח מס' 1708,1822,1915,2001.  
 ז. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקנו למגרשים המיועדים לצרכי ציבור בלבד, שייעודו ליחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית יד :

- בתאי שטח מס' 1101-1106 : 487 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 43,830 מ"ר ברוטו  
 בתאי שטח מס' 2101-2105 : 236 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 21,240 מ"ר ברוטו  
 בתאי שטח מס' 1201-1204 : 181 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 16,000 מ"ר ברוטו  
 בתאי שטח מס' 2201-2214 : 747 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 16,830 מ"ר ברוטו  
 בתאי שטח מס' 3201-3210 : 449 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 40,410 מ"ר ברוטו  
 ח. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקנו למגרשים המיועדים לדיור מיוחד :

- בתאי שטח מס' 2201-2214 : 300 יח"ד דיור מיוחד ציבורי בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.  
 בתאי שטח מס' 3201-3210 : 300 יח"ד דיור מיוחד סחיר בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.

- ט. תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה ומתקנים נלווים לחלוקת גז.

- י. למגרשים אשר ייועדו בתכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית תותר תוספת שטחי מסחר מסחר ברוטו בהתאם לחלוקה הבאה : במתחם מס' 1 : 2,170 מ"ר, במתחם מס' 2 : 3,220 מ"ר, במתחם מס' 3 : 1,610 מ"ר.

- יא. השטח לחניון בתאי שטח 380F,380A,380D,380E הינו לחניון ציבורי ומסוף אוטובוסים תת קרקעי.  
 יב. הזכויות המרביות למצללות ביעודים השונים יהיו עד 2% (רח"ק 0.02).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

**6. הוראות נוספות**

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.1
<p>כללי:</p> <p>1. התכנית הינה תכנית מתארית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות הקבועים בתכנית.</p> <p>2. חלק מהדרכים והשטחים הפתוחים בתכנית זאת מפורטים וניתן להוציא להם היתרים מכח תכנית זאת.</p> <p>3. התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת.</p> <p>4. האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכלולותו.</p> <p>5. כל אחד ממתחמי התכנון יתוכנן כמקשה אחת במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>6. תנאי להפקדה לתכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.</p> <p>7. מגוון יח"ד בתכנית הינו כדלקמן:</p> <p>א. מס' יח"ד: 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מיוחד מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.</p> <p>ב. 4,500 יחידות הדיור הנותרות עבור "דיור מיוחד" ייבנו במגרשים סחירים ויכללו בין השאר: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה ודיור בהישג יד כמשמעותו בחוק.</p>	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.2
<p>הנחיות לכל התכניות המפורטות:</p> <p>א) מערך הדרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים:</p> <p>התכנית תגדיר באופן מפורט את רשת ההליכה בתחומה ואת חיבורה לשטחים הגובלים. בין השאר תכלול התכנית:</p> <p>1. רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה תוך מיקום שתי חציות של הבלוק העירוני על ידי זיקת הנאה להולכי רגל, האחת בכיוון צפון דרום והשנייה בכיוון מזרח מערב.</p> <p>2. מיקום מעברי חציה מאושר על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת תלווה בבדיקה תחבורתית שתקבע את השלבויות בהתאם להתפתחות תשתיות התחבורה הציבורית.</p> <p>4. נספח תנועה לתכנית יכלול:</p> <p>- חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בנין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה נקיות, רוחב רצועות עזר, שבילי אופניים, מפרדות, מיקום תאורה ופיתוח.</p> <p>- רציפות תנועת הולכי הרגל, האופניים התח"צ והרכב הפרטי והקישוריות ביניהם תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל, הסדרים בטיחותיים ליד מבני ציבור ומוקדים עירוניים ושיתוף כניסות לחניונים בין תאי שטח.</p> <p>- הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.</p>	



## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- רוחב מזערי של מעברים להולכי רגל ואופניים  
 - הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת קרקעיים  
 - תכנית מפורטת שתחול בשטח שיש בו שימוש/ סימבול של תחבורה ציבורית תוגש לאישור משרד התחבורה.

(ב) הבלוק עירוני:

התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי לבלוק העירוני. ההוראות יכללו בין השאר:

1. חלוקת הבלוק העירוני לתאי שטח.
2. הוראות להבטחת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הבלוק.
3. הוראות בינוי לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים ולהולכי הרגל.
4. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש.
5. הוראות למיקום של כניסות לחניונים תת קרקעיים בכל בלוק עירוני.
6. פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח. התכנית תכלול הוראות מחייבות לכמות ואיכות נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח והפירוט אמצעי ניהול מי נגר.

7. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.

8 היקף השטחים הפתוחים בכל בלוק יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.

9. טיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הבטחה כי המילוי יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית.

(ג) בניה ירוקה:

1. כל תכנית מפורטת תפתח מערך הוראות מחייב להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, נגר ופסולת.
2. התכנית תכלול הוראות בדבר דירוג אנרגטי מינימלי של סוגי המבנים השונים בתחום התכנית ובתנאי שלא ירד מדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 או דירוג אנרגטי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר.
3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות.
4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.

(ד) הריסה וחפירה:

- 1.1 כל תכנית מפורטת תכלול תכנון טיפול בחומרי הריסת שדה התעופה ומתקניו ובעודפי עפר מחפירת המגרשים והדרכים בתחום התכנית. בין השאר תכלול התכנית את הנושאים הבאים:
  - א. מיקום מתקני גריסה ניידים ומערומי חומרי גריסה וחפירה.
  - ב. הנחיות סביבתיות להפעלת מתקנים ושטחי עבודה אלה מעבר לנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית להגנת הסביבה.
- 1.2 בבנייה יעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית המפורטת תכלול נספח טיפול בעודפי עפר, הנספח



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.2
<p>יכלול בין השאר:</p> <p>א. חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם.</p> <p>ב. הוראות המאפשרות חפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי.</p> <p>ג. הנחיות לאחסון זמני של עודפי עפר יותר בתחום התכנית.</p> <p>1.3 ככל שיהיו עודפי עפר שלא ימצא להם מקום בהקמתה תיבדק התאמה להזנת חופים, בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת:</p> <p>1. התכנית תקבע הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי פסולת למחזור משימושי הקרקע השונים:</p> <p>1.1 מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור לפחות לשני זרמים בתוך המגרש ובהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>1.2 הנחיות לסוג ומיקום מכלי אצירת פסולת בתת הקרקע או בקומת הקרקע של הבניין.</p> <p>1.3 הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים (מרכז משאבים).</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.3
<p>הנחיות לתכניות המפורטות (המשך):</p> <p>ו. פריסת מתקני שידור קטנים כהגדרתם בתמ"א 36 א' על תיקוניה:</p> <p>1. תכנית פרישה של אנטנות סלולריות באופן שיתקבל כיסוי סלולרי מלא לכל שטח התכנית וחשיפה מינימלית לקרינה.</p> <p>2. התכנית תבוצע על פי העקרונות הבאים:</p> <p>א. לא תותר הצבת אנטנות על הקרקע.</p> <p>ב. רמת קרינת האנטנות לא תעלה על רמות הקרינה המחמירות שיקבעו הרשויות המוסמכות.</p> <p>ז. נספח ניהול נגר מפורט:</p> <p>1. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 4/ב/34 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</p> <p>2. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקנ"מ שלא יפחת 1:1250 ויתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>3. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>4. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זאת.</p> <p>5. כיווני הזרימה של הנגר ומפלסי צנרת הניקוז יתואמו עם תכנית הדרכים המפורטות.</p> <p>6. נספח הניקוז יכלול לפחות את הנושאים הבאים:</p> <p>6.1. ניתוח נתוני שטח הפרויקט לצורך בחינת מידת ההתאמה של השטח להשהיה/איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום.</p> <p>6.2. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה בהתבסס על קידוחי קרקע.</p> <p>6.3. כימות פוטנציאל המים לצורך השהיה/איגום, סינון, חלחול או החדרה ו/או שימוש במי הנגר והצגת התועלות.</p> <p>6.4. גיבוש חלופות לאסטרטגיית ניהול מי הנגר העילי תוך הגדלת התועלות והקטנת הסיכונים, בכלל זה התייחסות לטכניקות, אמצעים ומתקנים לצמצום כמויות ועוצמות הנגר העילי, העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצרכי יצירת בית גידול לח ושימושי נופש ופנאי או לשימוש</p>	





**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

- אחר.
- 6.5. בחירת החלופה המיטבית, הגדרת והצגת הטכניקות, האמצעים והשטחים בהם יטופלו מי הנגר במתחם התכנון.
- 6.6. הנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כדי לעמוד ביעד השהיה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרש לבינוי (שלא במרחב הציבורי) של 100% מספיקת אירוע גשם יממתי בתדירות של 1:20 שנים לפחות.
- 6.7. הנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כדי להבטיח שסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים ומתקנים הנדסיים.
- 6.8. הנספח יתווה באופן מחייב את מהלך זרימת עודפים מהמגרש לבינוי אל רצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת במגרש ו/או לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש.
- 6.9. הנספח יגדיר פרטים מחייבים לחלחול החדרה והשהייה של מים במרחב הציבורי באופן שישתלב בתפקודים הסביבתיים ובשימושים שלהם כשטחים ציבוריים פתוחים, לפנאי ולנופש הנספח יגדיר אזורים אסורים להחדרה למי התהום, אם יהיו כאלה.
- 6.10. הקטנת התכסית בתכניות המפורטות תהא חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השהייה ו/או חלחול חלופיים ובהתאם לתמ"א הרלוונטית.
- 6.11. המסמך יתייחס לתחזוקת מתקני ניהול הנגר וינחה תנאים למתן היתרי בניה גם לענין זה.
- ח. שימוש במים אפורים :
1. התכנית תכלול הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד.
2. התכנית תכלול בין השאר :
- א. הוראות למיקום ושילוט מכלי המים הנאספים
- ב. הוראות בדבר מניעת חיבורי כלאיים בין המים הנאספים ומי השתייה
- ג. הוראות לסימון צנרת מערכת המים הנאספים ואביזריה
- ד. הוראות בדבר גלישה למערכת הביוב.
- ה. מיקום מתקן לשימוש חוזר במים.
3. התכנית תכלול תכנון מערכות אזוריות לניצול מי קולחין (מים אפורים). התכנית תכלול בין השאר :
- א. בחינה סביבתית של השפעת השימוש במי הקולחין המטופלים על הסביבה. יש להעדיף טיפול במים "אפורים בהירים" (ללא כיורי מטבח, מכונות שטיפת כלי ומכונות כביסה) המכילים פחות מזהמים המסוכנים לבריאות ולסביבה.
- ב. הנחיות לטיפול במים לרמת איכות "מעולה" כנדרש בהנחיות המפורטות רלוונטיות.
- ג. חלוקת שטח התכנית לאגני תרומת מים אפורים ומיקום מתקני הטיפול במים .
- ד. הנחיות מחייבות להקמה ולמיקום של מערכת הפרדת מים אפורים בבניינים ומערכות הולכה במרחב הציבורי עד למתקן.
- ה. הגדרות השטחים לשימוש במים המושבים להשקיה ושימושים אחרים בשטחים ציבוריים. אין להשתמש במים המושבים במבנים או בשטחים פרטיים, וכן לא במבני חינוך.
- ו. אמצעים לשמירת תנאים תברואתיים ותכנית לניטור פעולת המתקן.
- ז. מתן הוראות גיבוי של מים שפירים באמצעות מרווח אוויר ומערכות בקרה המבטיחות הזרמת המים האפורים למערכת הביוב בעת תקלה ובעת יצירת עודפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

הנחיות לתכניות המפורטות (המשך):

(ט). מתקנים הנדסיים:

1. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים, בכפוף לבדיקה סביבתית.

2. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת צינור לאיסוף מי השפלה כחלק מתשתיות העל.

(י). שירותים ציבוריים ומבנים זמניים:

בתכניות מפורטות תיבחן פריסתם של שירותים ציבוריים, תוך מתן עדיפות לשילוב שירותים ציבוריים בשב"צ ובייעודים סחירים על פני בנייה נפרדת כמפורט:

1. תותר הקמתם של שירותים ציבוריים בקומת הקרקע כשימוש נלווה בכל היעודים בתכנית, במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.

2. בתחום כיכרות עירוניות, תחויב הקמתם של שירותים ציבוריים שישולבו בבנייה במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.

3. בתכניות המפורטות יקבע ההיקף המירבי לשטחי שירותים ציבוריים בשצ"פים ובפארק מזרח-מערב.

4. בתכניות המפורטות יקבעו האתרים בהם ניתן יהיה להקים מבנים זמניים לצורך פעילות ציבורית.

(יא). נספח אנרגיה מפורט:

1. תכנית מפורטת תלווה בנספח אנרגיה מפורט.

2. נספח האנרגיה ויכלול לפחות את הנושאים הבאים:

א. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתכנית (פרופיל הצריכה). המיפוי יערך באמצעות תחשיב. לצורך דיוק התחשיב, תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שנתית לאורך שנה שלמה אשר תהווה בסיס לבדיקת הישימות והכלכליות של מערכות הייצור המקומיות, אמצעי ניהול ביקוש וניהול אנרגיה אינטגרטיבי.

ב. להלן פילוח הנושאים אליהם נדרש התחשיב להתייחס: בחינת חלופות לייצור

אנרגיה, שימושי חשמל, אקלום (חימום ומיזוג), אספקת מים חמים - לדירות המגורים, אזורי המסחר, מלונאות, מבני הציבור ו/או שימושי קרקע נוספים.

2.1 ניתוח טכנו-כלכלי (בחינת חלופות) בתהליך התכנוני, כולל אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבניה הירוקה, וייצור אנרגיה מקומי בשטח התכנית. התחשיב יכלול במידת הצורך גם אמצעים לניהול הביקוש, טכנולוגיים ואחרים (דוגמת אגירת אנרגיה, ניהול אנרגיה מקומי והקמת מיקרו-גרید תת רשת מקומית). זאת, תוך חישוב העלויות של אמצעי הייעול אל מול החיסכון הצפוי באנרגיה.

2.2 אסטרטגיה כוללת להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום תכנית בהיקף שלא יקטן מ-17% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה בתחום התכנית. התכנית תכלול בין השאר:

א. ניתוח התכנות להתקנת מערכות פוטוולטאיות ותרמו-סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות.

ב. הנחיות מחייבות למינימום הספק מותקן (KWp) על פי סוגי בניינים ומיקומם.

ג. הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטוולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.

2.3. באם יוחלט שימוש במרכזי אנרגיה המופעלים בגז טבעי בטכנולוגיות של קו-גנרציה, תוכן

6.4

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

תכנית לפריסת המיתקנים והקמתם על פי העקרונות הבאים:

א. מיקום מדויק של המרכזים לייצור אנרגיה שיאושר ע"י מומחה לאיכות סביבה.

ב. תכנית הקמת תשתיות וחיבורים לצורך הפעלת המערכת ואספקת האנרגיה לצרכנים לרבות תכנית פריסת צנרת מים חמים וקרים מהמרכזים לייצור אנרגיה ועד לגבול מגרשי הבניה בתכנית.

ג. תכנון מפורט של מערכת חלוקת הגז הטבעי המזין את המתקנים, תיאום בין תכנון מרכזי ייצור אנרגיה לבין תכנון מערכת אספקת הגז הטבעי.

ד. כל המרכזים ימוקמו בתת-הקרקע, במידת האפשר בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים ו/או מבני ציבור.

ה. הוראות למניעת מפגעי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר.

ו. הסדרת הממשק בין בעלי מתקן האנרגיה לבין בעל ההיתר.

ז. הוראות ואמצעים מחייבים בדבר מניעת מפגעי קרינה ריח רעש וזיהום אוויר על פי הנחיות הועדה המקומית.

ח. קביעת תנאים להיתרי בניה למתקני ייצור האנרגיה.

2.4 קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים לבניה בתחום התכנית לעניין ההתחברות למתקני ייצור האנרגיה.

י"ב). תשתיות חלוקת גז ומרכזי ייצור אנרגיה

לעת הכנת תכניות מפורטות תחוייב בחינתם של ההיבטים הבאים:

1. הקמת מערכת חלוקת הגז הטבעי, לרבות השלכות סביבתיות.
2. בחינת נושא מרכזי ייצור אנרגיה מבוזרים, לרבות השלכות סביבתיות.

י"ג). איכות סביבה:

תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשת חוות דעת סביבתית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: זיהום קרקע ומים, רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, קרינה, הצללות ורוחות, חלופות לייצור אנרגיה, בנייה ירוקה, שימור ערכי סביבה ואקולוגיה, מניעת מטרדים בזמן עבודות, הנחיות לטיפול באסבסט במבנים, להריסה מאזן עודפי עפר, מיקום מחנות קבלן וכל נושא רלוונטי נוסף.

יד) מתקנים הנדסיים: בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים, בכפוף לבדיקה סביבתית.

6.5

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

הנחיות לתכניות המפורטות (המשך):

ט"ו) התייחסות לסיכונים סייסמיים:

- א. לעת הכנת תכנית מפורטת תינתן התייחסות לצורך בביצוע סקר גיאוטכני לבחינת לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע ויבחן הצורך בפירוט הנחיות למזעור הסיכון וכן תינתן התייחסות להשלכות הנובעות מאפשרות להגברת תשתית חריגה.
- ב. במסגרת התכניות המפורטות יפורטו הנחיות לפינוי בשעת צונאמי.

ט"ז) השלמת טיפול בקרקע:

<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי להיתר ראשון מכח תכנית מפורטת - אישור המשרד להגניס על השלמת הטיפול בקרקע בשטח התכנית המפורטת.</p>	
<p><b>הוראות מתאריות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הוראות לכל אזורי המגורים:</p> <p>1. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- זכויות הבניה המיועדות לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי במתחמי תכנון 1-3 ירוכזו במגרשים אשר ייעודם העיקרי יהיה לדיור בהישג יד.</li> <li>- חלוקת המגרשים בתכניות המפורטות תבטיח אפשרות למימוש מלא של הבינוי והפיתוח המותרים במגרש, ללא תלות בפיתוח במגרשים אחרים. - הותנה מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש בהקמת בביצוע תשתיות לצורך גישה להולכי רגל וכלי רכב המשותפת לאותו מגרש ולמגרשים אחרים, תסומן זיקת הנאה זמנית למעבר רכב והולכי רגל במגרשים סמוכים שטרם פותחו, ואשר מעבר דרכם נדרש לצורך מימוש מלא כאמור. הוקמו התשתיות המשותפות, תבוטל זיקת ההנאה למעבר כאמור.</li> </ul> <p>2. מספר יחידות הדיור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מספר יח"ד המרבי בכל תחום התכנית יהיה 16,000 יח"ד. יחידות הדיור יחולקו לאזורים ולמתחמי התכנון, כמפורט בטבלת השטחים בסעיף 5 להלן.</li> <li>- 2400 יח"ד מתוך כלל יחידות הדיור בתחום התכנית, הן יחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית.</li> </ul> <p>3. תמהיל גדלי הדירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התכנית יהיה כדלהלן: 25% דירות בנות שני חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר. תמהיל זה אינו חל על שימוש המגורים המיועד לדיור מוגן.</li> <li>- ב-25% מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד תותר הקמת דיורית אחת בכל יחידת דיור. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר הגישה לדיורית תהיה מתוך יח"ד הראשית בלבד.</li> </ul> <p>4. גובה בניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:</li> <li>א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.</li> <li>ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מרובת קומות.</li> </ul> <p>5. קווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בחזית מגרש הגובלים בדרך- בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.</li> <li>- בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.</li> </ul> <p>6. תכסית:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%.</li> </ul>	



הוראות מתאריות	6.6
<p>- תכסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. לפחות 20% משטח הבלוק העירוני לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>7. סטיו (קולונדות) :</p> <p>- לאורך שדי אבן גבירול ושדי אינשטיין יבנה סטיו בעומק של 5 מ' לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב, ברציפות.</p> <p>- בשטחים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תותר בניית סטיו.</p> <p>- שטחי הסטיו לא יובאו במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.</p> <p>- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום הסטיו. לטובת הסדרת המעבר תרשם זיקת המעבר אצל רשם המקרקעין.</p> <p>8. חצרות פנימיות :</p> <p>- החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>- שטח החצרות יגונן גם מעל גגות חניונים וישמש כשטח להשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>- תכנון ופיתוח החצרות יאפשר חציית הבלוק העירוני ע"י הולכי רגל ורוכבי אופניים, עפ"י העקרונות המודגמים בתדריך הבינוי והפיתוח.</p> <p>- לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד.</p> <p>9. זיקת מעבר מחייבת לחציית הבלוק העירוני :</p> <p>בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>10. חציית אבן גבירול באזור המרכז האזרחי :</p> <p>השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי השטח הבאים, נועד לאפשר חציית רח' אבן גבירול באמצעות מעבר עילי או תחתי להולכי רגל שיחבר בין השדרה לכיכר העירונית. להלן תאי השטח עליהם חלות הוראות אלה : - תא שטח מס' 1915 בייעוד דרך מוצעת (רח' אבו גבירול).</p> <p>- תא שטח מס' 1708 בייעוד שצ"פ (השדירה).</p> <p>- תא שטח מס' 2001 בייעוד כיכר עירונית.</p> <p>- תא שטח מס' 1802 בייעוד "מתקנים הנדסיים".</p> <p>11. שימושים מותרים בזמן ההקמה :</p> <p>- מלבד בתחום ה-100 מ' מקו החוף כפי שמסומן בתשריט, יותרו הקמת אתרי התארגנות ו/או מחנה קבלן בכל שטח התכנית.</p> <p>- תתאפשר הקמת מפעל בטון זמני בתחום התכנית לצורך ביצוע הפרויקט. מיקום המפעל טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תותר הקמת מתקני גריסה ומחזור זמניים, מיקום המתקנים טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>- תותר הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים בשטח כל התכנית.</p>	
הוראות בינוי	6.7
<p>חזית מסחרית :</p> <p>על חזית מסחרית המסומנת בתשריט בקו סגול יחולו ההוראות הבאות :</p>	



הוראות בינוי	6.7
<p>1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>1. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס).</p> <p>2. שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>3. יותר קו בניין צדדי 0 במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים בתנאי שישמר רצף הסתיו (קולונדה), ויתואמו הגבהים בין פתחי הסתיו (קולונדה) בחזית הרחוב. אם לא יוסכם על קו בניין 0, קו הבניין הצדדי לשתי הקומות הראשונות בחזית מסחרית יהיה עפ"י תכנית מפורטת.</p> <p>קולונדה / סטיו:</p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית, באופן הבא:</p> <p>1. הקולונדה תוקם בקו בניין 0 לרחוב, ואורכה לא יפחת מ 75% מחזית המגרש ברציפות.</p> <p>2. רוחב הקולונדה יהיה 5 מ' מחזית הרחוב ועד חזית החנויות.</p> <p>3. גובה הקולונדה יהיה אחיד בכל רחוב ויקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>4. בשטח שמתחת לקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמעבר תשתיות.</p> <p>מילוי קרקע מעל גגות מבונים:</p> <p>עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:</p> <p>בתכניות המפורטות ייקבעו הוראות לגבי עקרונות תכניות העיצוב האדריכלי והנופי בהן תובטח אחידות בפיתוח וברצף החזית המסחרית לכל אורך מקטע עירוני שבין רחובות ניצבים ובצמתים עם המשך רח' אבן גבירול. כמו כן יכללו הוראות בינוי והוראות לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים. תכניות אלה יתייחסו בין היתר גם להיבטים המפורטים בפרק תנאים למתן היתרי בנייה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ולפארק המסלול ע"י הוועדה מקומית, הוועדה מחוזית והולחוף יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת.</p> <p>2. בתחום הפארק החופי ופארק המסלול לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות.</p> <p>3. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה באותו מבנן.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



## תנאים למתן היתרי בניה

- א. סימון זיקות מעבר עבור הבלוק העירוני להולכי רגל ואופניים.
- ב. התייחסות לגובה מירבי תוך בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.
- ג. שטחי פריקה וטעינה (למסחר, תעסוקה ולתפעול שוטף כולל למגורים).
- ד. העלאה והורדת נוסעים וכן עבור אוטובוסים בסמוך למלונאות.
- ה. הסדרת מעברים להולכי רגל ואופניים דרך הבלוק העירוני, וגישה לשטחים פתוחים.
- ו. הסדרת כניסות ויציאות לתת הקרקע, איגום חנייה ותקן חנייה מופחת, על בסיס תכנית הסדרי חנייה מפורטת.
- ז. התייחסות לנושא פשט ההצפה במגרשים רלוונטים עפ"י תממ/5 ותממ 2/5.
- ח. שמירה על עיקרון רצועת עצים בחתכי הרחובות ובשפ"פ נקייה ממעבר תשתיות, לצורך אבטחת בתי הגידול.
- ט. קביעת חזיתות מסחריות.
- י. תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר אשר יכלול בתחום השטחים הפתוחים המפורטים בתכנית זו מתקני איגום, וויסות, השעייה וחלחול התואמים להסתברות אירוע גשם של 2% לפחות ובעלי נפח מתאים המבטיח שמגרשי פיתוח לא יוצפו בסופה בהסתברות 1%; תכנון מוצאי ניקוז אל השטחים הפתוחים תוך שילוב מתקני שבירת אנרגיה ובהתייעצות עם יועץ בטיחות מורשה ואדריכל נוף; תכנון פתרונות לסילוק מי קיץ; התייחסות לגובה רום ריצפה מינימלי בהתייחס למפלס ההצפה החזוי, וכן התייחסות לאחזקה ותפעול מתקני ניהול הנגר; התייחסות לפתרונות להרחקת כניסת נגר עילי מכניסות לחניונים בהסתברות 1% ותכנון רום הכניסה לחניון והכבישים הסובבים לו בהתאם, וכן איסוף הנגר למשאבות פנימיות בתחום החניון מפתח הכניסה לחניון.
4. תנאי לביצוע דרכים ותשתיות אשר לגביהם תכנית זו היא מפורטת, אישור הוועדה המקומית לתכנית יישום פיתוח ומימוש (תכנית היישום) שתושתת על העקרונות הבאים:
- א. לא תותר הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה ומפעלי בטון זמניים בתחום 100 מקו המים.
- ב. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.
- ג. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.
- ד. בהיתר עבור תשתית או רחוב יוטמע העיקרון כי רצועת הנטיעות בחתך תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בתי הגידול וכי עומק הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ' מעל מתקני תשתית.
- ה. תכנית היישום תבחן את הצורך בהקמת צינור לאיסוף מי השפלה כחלק מתשתיות העל, תוך מתן עדיפות לתשתית אחודה עם צינור הניקוז.
- ו. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ונופי תוצג הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.
- ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הבטחה כי המילוי יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.
5. תנאי להיתר ביצוע סקר תגובת אתר פרטני לכל מבנה מדרגת חשיבות א' (כמוגדר בת"י 413) בביצוע ופיקוח מהנדס גאוטכני או בעל הכשרה מקבילה אחרת. בשלב התכנון המפורט יש להיוועץ עם מהנדס ולבצע סקר גאוטכני ספציפי לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע אשר יפרט הנחיות למזעור הסיכון.



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית להסדרי תנועה וחניה מפורטת. 7. לעת אישור תכנית היישום יקבע באופן סופי מיקום חדש לאתר הקידוח הקיים בתיאום עם רשות המים. מיקומו החדש של האתר יהא בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח.</p>	
<p><b>תוואי מסילה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תוואי מערכת הסעת המונים: בתשריט ובנספח התנועה בתחום זכות הדרך של המשך רח' אבן גבירול ושד' איינשטיין, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית, כפי שנקבע ב- תת"ל 71 ג'. 2. קיים תוואי מתע"ן ברחוב 2040. 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום התוואי מערכת הסעת המונים, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת. 4. התוואי למערכת הסעת המונים, יכול לשמש באופן זמני לתחבורה ציבורית, עד לתחילת ביצוע העבודות להקמת המתע"ן.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תבוצע על פי הוראות חוק העתיקות.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. כללי: ההוראות הסביבתיות בתוכניות המפורטות יסתמכו על ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה ובפרט על ההצעה להוראות התכנית בפרק ה'. תוכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית - תכנית היישום תבחן את ההשלכות הפיתוח בשלבים השונים, גם בהקשר של השפעות סביבתיות הדדיות על תחום התכנית כולה אשר יפותח בשלבים מאוחרים יותר. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה - בתכנית היישום יפורטו מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש, מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת, חומרי מילוי ועודפי עפר, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם היחידה הסביבתית. ג. מזעור הפגיעה הנופית, ביצוע שיקום נופי, וניצול מהלך הזמן ליצירת תשתית ירוקה. ד. חומרי מילוי ועודפי עפר תכנית היישום תכלול פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע. תוכנית היישום תתייחס לנספח עבודות העפר ותתאר את מאזן חומרי החפירה והחול בתכנית. במידה ויתוכנן ייבוא חומר מחוץ ים לתחום התכנית יש לציין את הכמות הנדרשת. תכנית היישום תפרט אפשרויות לשימוש בחול יבשתי הנחפר במסגרת התכנית לשימושים ימיים-חופיים בתחום התכנית וסביבתה, לרבות איכות צפויה, גודל גרגר, וטיפול שיידרש - בהתאם להנחיות ולתנאים שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה, תוך הבטחה כי המילוי יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת. 2. הוראות מיוחדות לתקופת ההקמה: א. ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) יעמוד בסטנדרטים המפורטים באתר המשרד להגנת הסביבה. ב. תתאפשר הקמת מפעל בטון זמני בתחום התכנית לצורך ביצוע הפרויקט. המפעל יוקם על פי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

סטנדרטים הנדרשים למפעל בטון באזור רגיש.

ג. טיפול בזיהום קרקע ומים יבחן בתכנית היישום ויעשה בהתאם לממצאי הסקרים ההיסטוריים וחקירות הקרקע והמים שנערכו ושעתידות להיערך, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.

ד. תנאי להיתר מכח תכנית זו, אישור המשרד להגני"ס על השלמת הטיפול בקרקע ובמים בשטחים המפורטים לתכנית זו. חלוקה ליחידות פיתוח במסגרת תכנית היישום לנושא טיפול בקרקע תעשה באישור ובתיאום עם המשרד להגני"ס ורשות המים.

ה. שפילת מי תהום:

יש להכין תכנית לניטור ושפילת מי תהום אשר תכלול:

-הערכת ספיקות מי תהום לשפילה

-דיגום ומיפוי אזורים חשודים או ידועים כמזוהמים לרבות תכנון דיגום למליחות באזורים שאינם חשודים כמזוהמים.

-חלופות לפתרונות לטיפול במים ואופן הזרמה בהתאם לכמות ואיכות (מתקני טיפול, שילוב עם צנרת ניקוז, מוצא לים / נחל).

-הנחיות לתכנון מפורט:

-התכנית תוכן על פי הנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה ותוגש לאישורן. צוות היישום יידון בתכנית כאשר חוות הדעת של היחידה לפניו לצורך בחירת הפתרונות אופן יישום ושלביות ביצוע.

- במסגרת תכנית היישום יוכן תכנון לטיפול בסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה ובחינת סילוקם או החדרתם. פינוי מים מזוהמים מפעולות שאיבה לצורך בניית מבנים יטופלו באמצעים שיותר באותה העת ע"י הרשויות, ובכלל זה הצבת מתקני טיהור זמניים בשטח התכנית.

3. הפארק החופי:

א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ו/או כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם.

ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום.

ג. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי יוכנו הנחיות לפינוי בשעת צונאמי.

ד. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול אמצעים למניעת זיהום אור.

4. אקולוגיה:

תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה.

5. סמיכות למתקני תשתית:

לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגודן, מתחם לוגיסטי וכו' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפגעים.



(א. הוראות כלליות :

1. קווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. תחנות שנאים תהיינה, ככל הניתן, בתת הקרקע. באחריות מחלק החשמל באזור יהיה להוכיח בתכנית מפורטת אם לא ניתן להטמין בתת הקרקע. ככל שיוכח שהטמנה בתת הקרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משקעות בקרקע.
  2. חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם חברת החשמל. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל - איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.
  3. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
  4. תשתיות החשמל, ובכלל זה תכניות מבנה תחנות השנאים יתואמו עם חברת החשמל.
  5. תחנות השנאים יבנו בתוך מגרשי הבנייה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל.
  6. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.
  7. אין להתקין מתקני דלק או חומרים דליקים ו חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל, אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.
  8. תותר הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע בכל היעודים, בפארק, לצרכי הפארק בלבד.
  9. מסמך בחינת החלופות לייצור אנרגיה שנערך במסגרת התכנית ישמש בסיס לקבלת החלטות בתכנון ייצור האנרגיה בתכניות המפורטות.
  10. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל לבחינת אפשרות חיבורו כל מתקן ייצור אנרגיה לרשת החשמל.
- (ב. מערכות ייצור אנרגיה מבוססות גז טבעי (מיקרו-גנרציה) :
1. בכל היעודים, למעט פארקים, תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בגז טבעי בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. המערכת תכלול ניהול אנרגיה לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה ותחובר לרשת חח"י ובהתאם למגבלות כל דין.
  2. המערכת מורכבת ממרכז אנרגיה אחד או יותר, הכולל מערכת לייצור אנרגיה באמצעות גז טבעי, צנרת לאספקת מים קרים וחמים, חיבור לרשת החשמל, ופינוי גזי פליטה באמצעות ארובה.
  3. המרכזים ימוקמו ככלל בתת-הקרקע, במידת האפשר בצמוד לחניון ציבורי תת קרקע או כחלק ממנו, בצמידות למתקנים הנדסיים ולמבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית.
  4. השטחים המותרים לבניה (שטחים עיקריים ושטחי שירות) לא יעלו על 700 מ"ר לכל אחד מהמרכזים.
  5. תנאים להיתרי בניה למתקני קו גנרציה :
- תכנון מפורט של מתקני ייצור האנרגיה וקביעת מיקומם המדויק בתחום המגרש המסומן בנספח הבינוי, בטווח כ-100 מ' מסימון זה.
  - תכנון מפורט של מערכת חלוקת הגז והמתקנים לחיבור מתקני האנרגיה ומערכת הולכת החשמל אליהם.
  - תכנון מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.
  - ההכנת מסמך סביבתי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה. המסמך יתייחס לרעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט

חשמל	6.12
<p>סביבתי רלוונטי אחר. הבדיקות הסביבתיות יערכו בהתאם לתקנים והתקנות הנהוגים באותה עת.</p> <p>- תכנון נופי להשתלבות המתקן וארובתו במגרש.</p> <p>ג.) מערכות מבוססות אנרגיה סולארית תאים פוטו-וולטאיים :</p> <p>1. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות :</p> <p>2. בתכנית מפורטת ניתן להתיר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיאו-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

תשתיות	6.13
<p>א.) הוראות כלליות :</p> <p>1. כל מערכות התשתית למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה, ובכלל זה חשמל (בהתאם לאמור בסעיף 6.12.1), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכד', יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>2. תינתן עדיפות למתקני תשתית בייעוד מתקנים הנדסיים, דרכים, כיכר עירונית על פני מתקני תשתית בשפ"פ או בשצ"פ.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>4. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p> <p>ב.) מנהרות שירות :</p> <p>1. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות, מתחת לרחובות הראשיים.</p> <p>2. במנהרת שרות ניתן להעביר מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכזי אשפה והכנה למתקני שידור, ובכפוף להכנת סקר סיכונים מצרפי מפורט לקביעת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p> <p>3. תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות תוך התייחסות לממצאי סקר הסיכונים ובתאום עם בעלי התשתיות ו/או משרד האנרגיה.</p> <p>ג.) פינוי פסולת פנאומטי ומחזור :</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן לכלול הוראות המחייבות למערכת לפינוי פנאומטי כאמור, הן בשטחים המיועדים לצרכי ציבורי והן במגרשים המיועדים ליעוד סחיר. תכנית כאמור יכולה לכלול בין השאר הוראות לעניין חובת התחברות למערכת הפנאומטית והוראות לעניין תחזוקה שוטפת.</p> <p>2. ניתן להקים מערכת פנאומטית על פי הנחיות מסמך היישום וזאת ביעודים הבאים: דרכים, שטחי ציבור פתוחים, פארקים, מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ד.) מערכת גז מרכזי :</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן לחייב תשתיות הנדרשות לצורך אספקת גז מרכזית (לעניין זה גז-גפ"מ), ובכלל זה ליעוד שטחים מתאימים למכלי גז תת-קרקעיים, לקבוע את מרווחי הבטיחות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97



תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

6.13	תשתיות
	<p>ואת דרכי הגישה למכלי הגז, לקבוע הוראות המחייבות התחברות למערכת המרכזית והוראות לעניין תחזוקה.</p> <p>2. מלבד במגרשים לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית, מכלי גז לא ימוקמו בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ולא מעל מרתפים.</p> <p>ה. גז טבעי:</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p>

6.14	דרכים
	<p>1. תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים כחלק בלתי נפרד מהרחוב, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>2. חתכי הרחוב הטיפוסיים הכלולים בנספח התנועה הינם מנחים. שינויים בחתכי הרחוב. שינויים בחתכי הרחובות באישור מהנדס העיר, לא יהוו סטייה מתכנית זו ובלבד שישמר רחבו הכולל של השטח המיועד לגינון והחדרת מי נגר, למדרכות ולשבילי אופניים.</p> <p>3. תכנון מפורט לדרכים יכלול לפחות את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון של רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה.</p> <p>ב. תכנון רצועת בית גידול רציפה לעצי רחוב פנויה מתשתית תת קרקעית אורכית משני צדי הדרך.</p> <p>ג. תכנון מערכת הניקוז של הרחוב לשצ"פים הכלולים בנספח הניקוז.</p> <p>ד. תכנון מפורט של כל התשתיות הכלולות בנספח התשתיות.</p> <p>ה. מיקום מכלי אצירת פסולת למחזור המיועדים להיות ממוקמים מחוץ למגרשי הבניה.</p> <p>ו. מקום מתקני עגינה לאופניים בהתאם ליעודי הקרקע הסמוכים.</p> <p>ב. תנאים להיתר בניה:</p> <p>תנאי למתן היתר או לתחילת עבודות לביצוע הדרכים יהיה אישור תכנית היישום.</p>

6.15	חניה
	<p>תקן חנייה:</p> <p>א. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחברותיות. בהתאם לאמור, הוועדה המקומית תקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ג. תקן החניה למגורים (מירבי):</p>



1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:1, הנמוך מביניהם (כולל חניית אורחים).
2. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית תיעשה ע"י הוועדה המקומית בתכניות המפורטות.
3. התקן כולו יצומצם מתכנית לתכנית (תקן פרוגרסיבי), וחלקו היחסי שבחניה הציבורית יגדל, וזאת בהתייחסות לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים, ובהתייחס למערכת הסעת המונים במרחב, ובכלל זה היסעים ייעודיים משלימים.
4. תנאי להגשת תכניות מפורטות יהיה בדיקה תחבורתית של תח"צ-תשתיות ותח"צ משלים, לצורך בחינת צמצום תקני החניה.

## תכנון חניונים :

1. כל החניות תהינה תת קרקעיות ומספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה.
2. ניתן לאחד גישות לחניונים כולל חצרות משק במגרשים סמוכים זה לזה.
3. כניסות לחניונים תת קרקעיים (ובכלל זה לחצרות משק) יהיו ככל הניתן משותפות לשני מגרשים סמוכים או יותר באותו בלוק עירוני.
4. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש, בתחום קווי הבניין.
5. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחובות אבן גבירול ואיינשטיין.
6. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת הקרקע ככל שידרש.
7. עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ 1.5 מ'.
8. בתאי שטח בקרבת תחנות מתע"נ יותקנו מתקני חניה לאופניים כולל חניה מאובטחת לטובת משתמשי הרק"ל והמרחב הציבורי מעבר לדרישות על פי תקן החניה ובהתאם לדרישת הרשות המקומית/נת"ע.

## פריקה וטעינה :

1. תכנית מפורטת תיתן מענה לפריקה וטעינה מרוכזת באמצעות שטח ייעודי לפריקה וטעינה באופן אשר יאפשר פיזור באמצעות כלי רכב שאינם משאיות ואינם דורשים חצרות משק ייעודיות.
2. ניתן לשלב את השטח הייעודי לפריקה וטעינה מרוכזת עם שימושים נוספים.
3. בבניינים בעלי חזית מסחרית בהם השטח המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר עיקרי לא תידרש הקצאה לחצר משק, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב או במקום אחר שייקבע על ידי מוסד התכנון .
4. בבניינים בהם ניתן לשרת את השימושים הנדרשים לחצר משק תפעולית לשירות משאיות ע"י פריקה וטעינה באופן מרוכז כמפורט בסעיף 1, לא תידרש הקצאה לחצר משק.
5. בתכנית עיצוב אדריכלי יינתן מענה למנגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.
6. בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי יינתן מענה למנגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.
7. בשימושי אכסון מלונאי אשר יידרשו לאזור הורדת והעלאת אורחים, יוצג הפתרון בתכנית עיצוב אדריכלי באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.

ביוב :

1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב למעט בתחום הסתיו.
2. חציית קווי ביוב ומים תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות - קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), העדכניות לאותה עת.
3. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.
5. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה לפי כל דין.
6. בתחומי המגרשים לבינוי תותר הקמת תחנות שאיבה פרטיות למגרשים שמפלסם יהיה נמוך ממפלס מכסי הביוב בכבישים.
7. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים.

קווי ומתקני ביוב ראשיים ומוצאי חרום לביוב איזורי :

1. תנאי מוקדם לתחילת עבודות פיתוח המתחם הוא העתקת קו החירום האיזורי לתוואי חלופי בתאום עם הגורם הרלוונטי ואישורו מראש.
2. רצועת קו אזורי שבה יש לקיים תנאים מיוחדים מוגדרת 6.5 מטר מציר הקו.
3. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו אזורי קיים או מתוכנן, למעט מתקנים נלווים המשמשים את הקו.
4. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו אזורי יתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי.
5. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איזורייתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי לפני מתן היתר בניה.
6. אין לתכנן ולבצע עוגני קרקע לכיוון רצועת קואיזורי, אלא בתנאים מיוחדים שיאושרו מראש ע"י הגורם הרלוונטי, לפני קבלת היתר בניה.
7. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב.
8. אין לסלק מי תהום לקווי ביוב עירוניים ו/או איזוריים, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים והגורמים הרלוונטיים ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.

ביוב-מים אפורים :

1. לא יינתנו היתרי בניה ללא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות.
2. בתחומי הדרכים תוקם תשתית מים אפורים, שתחובר למגרשים שיוגדרו בתחום התכנית, ותוליד את השפכים האפורים למתקני הטיפול.
3. תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שיידרש
4. תשתית המים האפורים תתוכנן באופן שיאפשר גלישה למערכות הביוב הציבוריות בעונות הגשומות ובעת תקלה.
5. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים יותר מעבר קווי מים אפורים בתחום השטחים





6.16

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחים לבנייני ציבור, כמו כן תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.

6. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים האפורים.

ניקוז :

1. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.

2. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.

3. יש לקרות שטחים המיועדים לתעשייה קלה, מטבחים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל זיהום, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.

4. בתכנית הפיתוח של הפארק יבוצעו מתקני שבירת אנרגיה ומניעת סחף במוצאי הניקוז, הן בשלבי הביניים והן בפיתוח הסופי.

5. לפני כל מוצא ומוצא יתוכננו פתרונות לסילוק מי קיץ אשר יופנו אל מערכת הביוב. פתרונות אלו יהיו באופן מרוכז (איסוף גרביטציוני של מי קיץ) ככל הניתן על מנת לצמצם את מס' תחנות השאיבה.

מים :

1. חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית.

2. קווי מים מגיסטראליים יבוצעו בתיאום עם הגורם המוסמך.

3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים

לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע

ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת

קווי מים וקווי מש"ל.

6.17

**רישום שטחים ציבוריים**

1. שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה שיערך במסגרת התכניות המפורטות שיאושרו לכל מתחם.

2. שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וניתן להוציא לגביהם היתר בניה או לממשם מכוחה של תכנית זו בלא צורך באישורה של תכנית מפורטת נוספת, יופקעו על פי תכנית זו ירשמו כאמור על שם הרשות המקומית.

3. הקרקעות שיופקעו כאמור יכללו בתכניות באיחוד וחלוקה שיערך במסגרת התכניות המפורטות. שוויה היחסי של הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי החלק היחסי שנקבע להם במסמך העקרונות השמאי המצורף לתכנית זו.

בעלי הזכויות בקרקעות שיופקעו כאמור לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו בעתיד.

4. כל המגרשים ושטחי הבניה המיועדים מכוח תכנית זו ואשר ייועדו לצרכי ציבור (לרבות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית) לפי תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה ירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו.

5. שטחי קומה מבונה לצורכי ציבור לרבות החניות הצמודות להן לפי תקן, יירשמו בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.

<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.17</b>
<p>6. חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו ולא החליט מוסד התכנון המוסמך לאשר תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 3, ובעלי הזכויות בקרקע המופקעת יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם לפי לדין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.</p>	
<b>שימור</b>	<b>6.18</b>
<p>בכל תכנית מפורטת, תכנית היישום ותכניות העיצוב האדריכלית והנופית לפארק החופי/מסלול יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. השלמת תיק התיעוד יהווה תנאי למתן היתר לכל הריסה או שימור.</p> <p>ב. שימור המבנים ייבחן לעת הכנת תכניות מפורטות.</p>	
<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.19</b>
<p>1. מימוש התכנית מותנה בפניני בפועל וזיכוי המקרקעין של המחנה הצבאי.</p> <p>2. עבור מבנים מעל 60 מ' מעפ"ש נדרש סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139), במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מידית לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, תנאי להיתר החורג מהגובה האמור אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	
<b>הוראות מתאריות</b>	<b>6.20</b>
<p>לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לביצוע דרכים ותשתיות אשר לגביהם תכנית זו היא מפורטת.	אישור הוועדה המקומית לתכנית יישום פיתוח ומימוש.
2	הפקדת תכניות מפורטות.	עדכון תכנית האב למים וביוב לעיר תל אביב-יפו.
3	הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים.	אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.
4	היתר בנייה לפארק החופי ופארק המסלול.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בוועדה המקומית, מחוזית וולחוף.
5	היתר בנייה לפארק הלינארי מזרח מערב.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית.
6	תנאי להיתר בנייה לכל בלוק עירוני בשלמותו.	א. אישור תכנית מפורטת בהתאם לחלוקה למתחמים.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבלוק העירוני בשלמותו.
7	תנאי להיתרים בתחום הבלוק העירוני.	אישור תכנון מפורט לבריכת איגום לאספקת מים בנפח 15,000 מ"ק או כל פתרון שווה ערך.
8	היתרי בנייה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תכנית זו.	ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

**7.2 מימוש התכנית**

כ-20 שנה מיום אישור התכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 97תכנון זמין  
מונה הדפסה 97תכנון זמין  
מונה הדפסה 97

נספח מס' 1 להוראות התכנית: טבלת שטחי בניה

28.03.2019



פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו\*)

יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים סחיר	333,450	169,595	74,305	577,350
	יח"ד - סחיר	3,009	1,530	688	5,227
	מ"ר - מגורים הישג יד	43,830	21,240	0	65,070
	יח"ד - מגורים הישג יד	487	236	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
	<b>סה"כ מ"ר למגורים</b>	<b>377,280</b>	<b>190,835</b>	<b>74,305</b>	<b>642,420</b>
	<b>סה"כ שטח יעוד</b>	<b>392,710</b>	<b>199,140</b>	<b>80,565</b>	<b>672,415</b>
	מ"ר - מגורים שכיר	126,845	490,865	299,310	917,020
	יח"ד - שכיר	1,167	4,315	2,591	8,073
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים הישג יד	16,290	67,230	40,410	123,930
	יח"ד - מגורים הישג יד	181	747	449	1,377
	מ"ר - דיור מיוחד	-	21,000	21,000	42,000
	יח"ד - דיור מיוחד	-	300 (ציבורי)	300 (סחיר)	600
	מלונאות	7,400	19,940	4,940	32,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,905	14,630	43,955
	תעסוקה	10,845	37,625	29,095	77,565
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975
	<b>סה"כ מ"ר למגורים</b>	<b>143,135</b>	<b>579,095</b>	<b>360,720</b>	<b>1,082,950</b>
<b>סה"כ שטח יעוד</b>	<b>167,325</b>	<b>661,790</b>	<b>410,610</b>	<b>1,239,725</b>	
אכסון מלונאי	מלונאות	-	26,000	78,000	104,000
	חדרים	-	400	1,200	1,600
	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>-</b>	<b>26,000</b>	<b>78,000</b>	<b>104,000</b>
תעסוקה	מסחר	10,832	8,662	-	19,494
	תעסוקה	62,536	59,662	-	122,198
	<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>73,368</b>	<b>68,324</b>	<b>-</b>	<b>141,692</b>
מסחר, תעסוקה ותיירות	מלונאות	22,000	16,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	6,118	-	20,376
	תעסוקה	72,664	47,268	-	119,932
<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>108,922</b>	<b>70,106</b>	<b>-</b>	<b>179,028</b>	
עירוני מעורב	מלונאות	-	25,000	-	25,000
	חדרים	-	500	-	500
	מסחר	-	14,280	-	14,280
	תעסוקה	-	3,000	-	3,000
<b>סה"כ מ"ר</b>	<b>-</b>	<b>42,280</b>	<b>-</b>	<b>42,280</b>	

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו\*)

סה"כ	סה"כ מגורים	סה"כ יח"ד	מ"ר מלונאות	חדרים	מסחר	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
1,725,370	520,415	4,844	29,400	680	45,415	146,045	1,050
16,000	-	-	-	-	-	-	-
200,000	-	-	-	-	-	-	-
3,700	-	-	-	-	-	-	-
126,000	-	-	-	-	-	-	-
322,695	-	-	-	-	-	-	-
5,075	-	-	-	-	-	-	-
<b>2,379,140</b>	<b>520,415</b>	<b>4,844</b>	<b>29,400</b>	<b>680</b>	<b>45,415</b>	<b>146,045</b>	<b>1,050</b>

\* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי מעל קומת הכניסה + שטח שירות מעל קומת הכניסה

