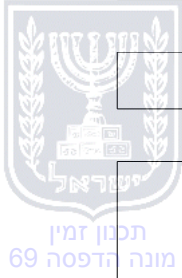


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0380212

רג/1761 - דרום רמת אפעל



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2019

להפקיד את התכנית

18/08/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית בשטח של כ- 315 דונם ממוקמת בשטח חקלאי מדרום לרמת אפעל, מצפון לכביש 461, וממזרח לכביש 4. התכנון המוצע, המבוסס על תכנית הצל שהוכנה למרחב ולתמ"מ 5/5, ומהווה המשך ישיר של מספר תכניות שאושרו ומקודמות באזור. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 2,500 יח"ד, בבינוי משולב מרקמי וגבוה, כ- 900 יחידות דיור מיוחד, כ- 380 יח"ד בר השגה ושטחים משמעותיים לטובת הציבור. לאורך הדופן הדרום-מערבית מוצעת הקמת רצועת שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות בהיקף של כ- 270,000 מ"ר עיקרי המהווה המשך לאזור התעסוקה המאושר לאורך דרך 461. זאת ועוד, התכנית מתווה רשת דרכים ותנועה עבור הולכי רגל, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, שבילים ירוקים ונטיעות במרחב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1761 - דרום רמת אפעל
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	506-0380212
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	184411
	קואורדינאטה Y	660775

1.5.2 תיאור מקום  
מדרום לרמת אפעל,  
מצפון לדרך מס' 461,  
ממערב לרח' רפאל איתן  
וממזרח לדרך מס' 4.

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

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן			

שכונה לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6174	מוסדר	חלק	28-32, 34, 37-39, 49, 54, 119-120, 135, 137, 141, 143, 145	22, 33, 91, 93, 149, 160, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 182, 190, 194, 196, 198
6232	מוסדר	חלק		3-4, 6-7, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
16/06/2019	11849	8290	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70. ב. הוראות תכנית תתל/70 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/70/ב
02/11/2017	923	7611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. 5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/5
23/06/2008	3538	5822	תכנית זו מחליפה את תכנית קא/337.	החלפה	קא/337
14/07/2004	3400	5314	תכנית זו מחליפה את תכנית תממ/358.	החלפה	תממ/358

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את התכנית המנדטורית R6.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 03 24/07/2019	משה פלוס	01/07/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מס' 1.1 מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקווי הבניין בלבד.	16: 11 27/07/2020	עופר קולקר	27/07/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכים מס' 1.2	17: 20 28/07/2020	עופר קולקר	28/07/2020	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח עצים מס' 1.3	16: 17 27/07/2020	עופר קולקר	27/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סיווג עצים מס' 1.3א	16: 51 06/02/2020	זיאן-מארק דופור דרור	02/02/2020	15	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת עצים מס' 1.3 ב	16: 55 06/02/2020	זיאן-מארק דופור דרור	15/07/2019	1	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבה ונוף מס' 2.1	13: 10 19/07/2020	ליאור לוינגר	19/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף מס' 2.2	12: 11 15/07/2020	ליאור לוינגר	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה מס' 3.1	16: 35 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה לכביש זמני מס' 3.1א	16: 36 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית מס' 3.2	16: 36 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים מס' 4.1	16: 37 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים מס' 4.2	16: 38 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח מים וביוב מס' 5.1	16: 44 30/07/2020	חובב אלגביש	30/07/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית - נספח מים וביוב מס' 5.2	15: 00 14/07/2020	חובב אלגביש	14/07/2020	8	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 6.1	14: 17 06/08/2020	חובב אלגביש	03/08/2020	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 6.2	14: 18 06/08/2020	חובב אלגביש	03/08/2020	42	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך סביבתי מס' 8	11: 46 28/07/2020	הילה אורן	28/07/2020	137		רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה מס' 9.1	14: 15 06/08/2020	שאול רוזנברג	28/07/2020	20	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאות מס' 9.2	17: 46 10/08/2020	שאול רוזנברג	28/07/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	טבלת הקצאות נספח שווי מגרשים מס' 9.3	14: 16 06/08/2020	שאול רוזנברג	28/07/2020	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		avishay_k@shikunbinui.com
	פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il
	פרטי			א.י. מבוא רמת אפעל	רמת גן		35	054-3974432		cml@gmail.com
	פרטי			מקורות אמון בע"מ	גני תקוה	העמקים	42	03-6374208		tamirshabi@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' הירדן 1א', איירפורט סיטי, 701000.

(2) כתובת: רח' יגאל אלון 57, תל-אביב, 67891.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		avishay_k@shikunbinui.com
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il
פרטי			א.י. מבוא רמת אפעל	רמת גן		35	054-3974432		cml@gmail.com
פרטי			מקורות אמון בע"מ	גני תקוה	העמקים	42	03-6374208		tamirshabi@gmail.com



(1) כתובת: רח' הירדן 1א', איירפורט סיטי, 701000.

(2) כתובת: רח' יגאל אלון 57, ת"א, 67891.

**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	עורך ראשי	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	19	03-6875717		adminta@kke.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253414	office.keshet@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	hovav@lavinatif.co.il
מתכנתת דרכים	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111		Ronit.Herscovitz@pgl.co.il
מתכנתת	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf- mapping.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ז'אן-מארק דופור דרור		מחקרים וייעוץ באקולוגיה יישומית	ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvis ion.net.il
גיאולוגיה הנדסית - ייעוץ סייסמולוגי	גיאולוג	בעז זלצמן		דרי עזי זלצמן בעז זלצמן	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531		uzisaltz@bez eqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e- blum.com
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752041	03-5752041	R- Shamay@ros enberg.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
"בניה מרקמית"	בניה אשר ברובה רציפה לאורך רחובות, הבונה את חלל הרחוב בגובה של עד 7-8 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
"דיור בהישג יד"	יחידות דיור על פי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014
"דיור מוגן"	כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012
"דיור מיוחד"	דיור מוגן, יחידות דיור קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה. שטח דירה בדיור מיוחד לא יעלה על 65 מ"ר מירבי.
"חזית פעילה"	חזית פעילה בקומת הקרקע שאורכה לא יפחת מ-70% בה יותרו שימושי מסחר, שמושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
"יחידת דיור קטנה"	יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מגורים, יחידות דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה ותיירות וכן מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים וכיו"ב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית, מגורים א' 1, למגורים ג', מגורים ד', מסחר, תעסוקה ותיירות לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת בינוי והנחיות בניה ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות דירות קטנות ודיור מיוחד.
- ג. הדגשת הפעילות האורבנית ע"י ייעוד השטחים שלאורך רחוב רפאל איתן לשימושים מעורבים: מגורים עם חזית פעילה, תעסוקה, תיירות ומסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב ודיור מיוחד.
- ד. התווית רשת תחבורה, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה רציפה של שדרות, שבילים ופארקים, שתהווה רשת אלטרנטיבית ידידותית למערכת הדרכים והמיועדת לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- ח. קביעת תנאים והוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ולמתן היתרי בניה.
- ט. קביעת הוראות בדבר ניהול הנגר העילי בתחום התוכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	115
מגורים ד'	114 - 100
דיור מיוחד	116
מתקנים הנדסיים	700
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 200
שטח ציבורי פתוח	324 - 300
דרך מוצעת	604 - 601
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
מגורים תעסוקה ותיירות	401 ,400
מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	109 ,104 ,102
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים תעסוקה ותיירות	400
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר תעסוקה ותיירות	403
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	113
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ותיירות	400
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	604 ,603 ,601
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	202 ,201
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	111 ,110 ,105 ,102
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ותיירות	400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	305 ,303 - 300 ,313 ,310 ,307
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	317 ,316 ,314
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	600
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים תעסוקה ותיירות	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	317 ,306 ,303
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	317 ,300
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	403 ,402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	116
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	114
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ותיירות	401, 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	315, 306, 305, 300
חורשה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	404, 403
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	317
חזית מסחרית	דיור מיוחד	116
חזית מסחרית	דרך מוצעת	601
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	206, 200
חזית מסחרית	מגורים ד'	114, 111, 106, 105
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותיירות	401, 400
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	316, 306 - 304
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	601
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	113
מבנה להריסה 2	מגורים תעסוקה ותיירות	400
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	313
קו ביוב	דרך מוצעת	601
קו ביוב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	317, 306, 305
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	604, 603, 601
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	317, 316, 314, 310, 307, 303, 300
רצועת מתע"נ	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	306 - 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	116
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	604 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	207 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	115
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	114 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	324 - 300

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,350	2.01
מגורים א 1	64,757	20.52
מגורים מיוחד	20,217	6.41
קרקע חקלאית	196,613	62.30
רצועת קווי דלק	2,667	0.85

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.80	2,523	שטח לבניני ציבור
0.66	2,097	שטח פרטי פתוח
6.46	20,377	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>315,601</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.20	6,940.69	דיור מיוחד
13.86	43,806.68	דרך מוצעת
1.94	6,126.37	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
21.62	68,301.85	מבנים ומוסדות ציבור
2.48	7,823.01	מגורים ג'
22.33	70,561.18	מגורים ד'
5.50	17,386.22	מגורים תעסוקה ותיירות
6.91	21,823.01	מסחר תעסוקה ותיירות
0.79	2,497.03	מתקנים הנדסיים
22.38	70,709.16	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>315,975.21</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ולא גורם למטרד לשימוש המגורים.</p> <p>ג. מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.</p> <p>ד. חנייה תת קרקעית</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח 1.1, נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקווי הבינוי בלבד.</p> <p>ב. מחסנים ימוקמו במפלסים תת קרקעיים ובקומת הקרקע.</p> <p>ג. 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>ד. יח"ד תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר.</p> <p>ה. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך אותו תא השטח לא יפחת מ- 8 מטר.</p> <p>ו. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>ח. הבינוי בתוכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה (כמסומן בנספח הבינוי 1.1 ונספח החתכים 1.2).</p> <p>ט. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.</p> <p>י. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבינוי הפונה אל הרחוב.</p> <p>יא. לא תותר הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן.</p> <p>יב. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מטר.</p> <p>יג. תותר קומת גלריה ובתנאי שלא תהא חריגה מגובה הבניה המרבי על פי נספח הבינוי.</p> <p>יד. ככל שקו הבינוי בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבינוי ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ולא גורם למטרד לשימוש המגורים.</p> <p>ג. מוסדות חינוך, תרבות ורווחה.</p> <p>ד. מסחר קמעונאי בחזית הבניינים המסומנת כחזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ה. מועדון דיירים ומחסנים דירתיים.</p> <p>ו. חנייה תת קרקעית</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



4.2	<b>מגורים ד'</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח 1.1, נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקווי הבינוי בלבד.</p> <p>ב. מחסנים דירתיים ימוקמו במפלסים תת קרקעיים ובקומת הקרקע.</p> <p>ג. 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.</p> <p>ד. יח"ד תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר.</p> <p>ה. גובה קומת החזית הפעילה לא יפחת מ- 3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) בחזית הרחוב ( למעט תאי שטח 105, 106 ו- 111), ברוחב של כ- 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ו. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית.</p> <p>ז. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך אותו תא השטח לא יפחת מ- 8 מטר.</p> <p>ח. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ט. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>י. הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה (כמסומן בנספח הבינוי 1.1 ונספח החתכים 1.2).</p> <p>יא. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.</p> <p>יב. חזיתות קומת הקרקע בכל הבינויים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבינוי הפונה אל הרחוב.</p> <p>יג. לא תותר הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן.</p> <p>יד. גובה לובי הכניסה לבינויים לא יעלה על 6.0 מטר.</p> <p>טו. שטחי ציבור המוקצים במגרשי המגורים ימוקמו בקומת הקרקע. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור.</p> <p>טז. תותר קומת גלריה ובתנאי שלא תהא חריגה מגובה הבניה המרבי על פי נספח הבינוי.</p> <p>יז. רחובות שקו הבינוי בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבינוי ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.</p>
4.3	<b>דיוור מיוחד</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. דיוור מיוחד כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ב. חזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטח הדירה בדיוור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.</p> <p>ב. גובה קומת החזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



4.3	דיוור מיוחד
	<p>יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב של כ- 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ג. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>ד. הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה (כמסומן בנספח הבינוי 1.1 ונספח החתכים 1.2).</p> <p>ה. בכל מבני הדיוור המיוחד תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.</p> <p>ו. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכסית המקסימלית המותרת.</p>
4.4	מגורים תעסוקה ותיירות
4.4.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. מסחר לרבות בתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ד. דיוור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיוור מוגן, יח"ד קטנות.</p> <p>ה. מלונאות.</p> <p>ו. אולמות, מרכזי כנסים</p> <p>ז. תחבורה.</p> <p>ח. מוסדות חינוך, בריאות תרבות ורווחה</p> <p>ט. תחנת שיטור קהילתי.</p> <p>י. חניה תת קרקעית</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקווי הבניין בלבד.</p> <p>ב. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב כ-4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ד. הבינוי יתייחס לצמצום מטרדים הדדיים בין הייעודים השונים.</p> <p>ה. שימוש המלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1: שימוש מותנה בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>ו. מגורים, דיוור מוגן ומעונות סטודנטים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לבדיקות איכות אוויר ורעש.</p> <p>ז. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ח. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>ט. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבניין</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מגורים תעסוקה ותיירות	4.4
<p>הפונה אל הרחוב.</p> <p>י. הבינוי המוצע בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה (כמסומן בנספח הבינוי 1.1 ונספח החתכים 1.2).</p> <p>יא. בכל מבני המגורים תעסוקה ותיירות תשולב בנייה מרקמית בת 8 קומות.</p> <p>יב. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור. שימושים אלו יהיו חייבים בבדיקה אקוסטית בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי.</p> <p>יג. בתא שטח 400 יוקצה שטח במפלס הקרקע, עבור נקודת קצה לחדר נהגים לתחבורה ציבורית.</p> <p>שטחים אלו יכללו כחלק מהמבנה הקיים ועם גישה ישירה לרחוב.</p> <p>יד. בתאי השטח המיועדים למגורים תעסוקה ותיירות גובה ה- 0.0 של המגרשים יהיה לפחות 15 ס"מ מעל גובה שוחת הביוב העירונית בדרך מס' 1 אליה המגרש מחובר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מסחר תעסוקה ותיירות	4.5
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים</p> <p>ג. מסחר לרבות בתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ד. מלונאות.</p> <p>ה. אולמות, מרכזי כנסים</p> <p>ו. מוסדות חינוך, בריאות תרבות ורווחה</p> <p>ז. תחנת שיטור קהילתי.</p> <p>ח. חניה תת קרקעית</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' הקומות וקווי הבניין בלבד.</p> <p>ב. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב כ-4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ד. הבינוי יתייחס לצמצום מטרדים הדדיים בין הייעודים השונים.</p> <p>ה. שימוש המלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1. השימוש מותנה בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>ו. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>ח. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>ט. הבינוי המוצע בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה (כמסומן בנספח הבינוי 1.1 ונספח החתכים 1.2).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p> <p>י. בכל מבני המסחר תעסוקה ותיירות תשולב בנייה מרקמית בת 8 קומות.  יא. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור. שימושים אלו יהיו חייבים בבדיקה אקוסטית בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי.  יב. בתאי השטח המיועדים למסחר תעסוקה ותיירות גובה ה- 0.0 של המגרשים יהיה לפחות 15 ס"מ מעל גובה שוחת הביוב העירונית בדרך מס' 1 אליה המגרש מחובר.</p>
<p><b>4.6</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.6.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה.  ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון.  ג. מסחר נלווה.  ד. דיור בהישג יד.  ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.  ו. חניונים תת קרקעיים</p>
<p><b>4.6.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטחי המסחר במבני הציבור יהיו בקומת הקרקע.  ב. השטחים המסומנים בשתי וערב בצבע אדום בתאי שטח 200, 203 בנספח מס' 1.1, מיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר.  ג. השטחים הפנויים מבניה ושאינם מגרשי ספורט או מתקני משחקים, ירוצפו, ו/או יגוננו באופן המאפשר חילחול, וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.  ד. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך תא השטח לצורך יצירת אזור המתנה לאיסוף התלמידים.  ה. במבני הציבור תותר בנייה של עד 7 קומות.  ו. לא תאושר בניה כל שהיא בתחום מסדרון התשתיות המסומן בתשריט בתא שטח 201 ותישמר בו זכות הנחת תשתיות מים, ביוב וניקוז כולל זיקת מעבר לתחזוקת המערכות ככל שיידרש.  ז. בתא שטח 206 :  1. חזית הבנין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורכה.  2. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב של 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לפחות, על פי החתך בנספח מס' 1.2.  ח. בתא שטח 200 - יוקצה שטח ל"דיור בהישג יד" בהתאם לתקנות מטרה ציבורית.  ט. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.  י. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקני תשתית לרבות מתקן איסוף למערכת פסולת פנאומטית ומתקנים טכניים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.7</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>א. ניתן יהיה לנייד זכויות במגרש לתת הקרקע.</p> <p>ב. ההוראות למתקן איסוף למערכת הפנאומטית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>ג. השימושים בתא שטח זה יותאמו לייעודי הקרקע הגובלים ולא יטילו מגבלות סביבתיות עליהם.</p>	

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, גינת כלבים.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פעילות פנאי ונופש.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p> <p>ד. בית קפה, שירותים ומחסן.</p> <p>ה. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>ו. מעבר תשתיות תת-קרקעיות קוויות בלבד.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>א. בתאי שטח 300, 301, 302 ו-308 תותר הקמת מבנה שירותים ומחסן.</p> <p>ב. בתא שטח 308 תותר בנוסף הקמת בית קפה ששטחו הכולל המירבי לא יעלה על הכתוב בטבלה 5.</p> <p>ג. ככל שתדרש העברת תשתיות בתא שטח 317, הנ"ל יבוצע בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ד. לא תתאפשר נטיעת עצים בכל תחום רצועת המגבלות של מסדרון החשמל התת קרקעי, ככל ותצומצם רצועת המגבלות, ניתן יהיה לטעת עצים מחוץ לרצועת המגבלות המצומצמת בתיאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ה. תאי השטח 300-303 יתוכננו כשטחי השהייה וחלחול בהתאם למפורט בסעיף 6.8 ד.</p>	

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות לרבות קווי חשמל וקווי גז טבעי.</p> <p>ד. שבילי אופניים.</p> <p>ה. מתקני מיחזור.</p> <p>ו. מתקנים טכניים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
<p>א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, ייעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ועל פי העקרונות המופיעים בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p>	

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.9</b>
ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.	
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
עפ"י המפורט בהוראות תוכנית תתל/70/ב סעיף 4.1.1	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
א בינוי ו/או פיתוח עפ"י המפורט בהוראות תוכנית תתל/70/ב סעיף 4.1.2	

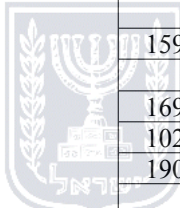


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1860	4	3	4	3	3	15	33.1	155	465	31731	9951	6975	14805	4687	100	מגורים ד'	מגורים ד'
1620	4	3	3	4	3	15	33.5	135	472	27647	8667	6075	12905	4025	101	מגורים ד'	מגורים ד'
1812	4	3	4	3	3	15	31	151	436	30914	9694	6795	14425	4865	102	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4865	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1860	4	3	3	4	3	15	31.3	155	439	31731	9951	6975	14805	4959	103	מגורים ד'	מגורים ד'
1920	4	3	3	3	3	16	32.5	160	457	32752	10272	7200	15280	4923	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4923	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1896	4	3	3	4	3	16	36.1	158	522	32344	10144	7110	15090	4380	105	מגורים ד'	מגורים ד'
										1549	889	132	528	4380	105	מסחר	מגורים ד'
1596	4	3	4	3	3	16	35.1	133	512	27239	8539	5985	12715	3789	106	מגורים ד'	מגורים ד'
										1599	915	137	547	3789	106	מסחר	מגורים ד'
1692	4	3	3	4	3	17	35.9	141	505	28872	9052	6345	13475	3925	107	מגורים ד'	מגורים ד'
1020	4	3	3	3	3	16	34.8	85	490	17437	5457	3825	8155	2446	108	מגורים ד'	מגורים ד'
1908	4	3	4	3	3	17	34.9	159	490	32548	10208	7155	15185	4561	109	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4561	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2472	4	3	4	4	3	16	33.9	206	475	42145	13225	9270	19650	6094	110	מגורים ד'	מגורים ד'
1824	4	3	4	3	3	16	35.6	152	517	31118	9758	6840	14520	4270	111	מגורים ד'	מגורים ד'
										1634	938	139	557	4270	111	מסחר	מגורים ד'
1740	4	3	3	4	3	16	36.9	145	512	29689	9309	6525	13855	3983	112	מגורים ד'	מגורים ד'
2268	4	3	4	3	3	16	31.3	189	440	38674	12134	8505	18035	6031	113	מגורים ד'	מגורים ד'
2628	0	4	0	3	3	17	29	219	438	44800	14060	9855	20885	7539	114	מגורים ד'	מגורים ד'
										5379	3087	458	1834	7539	114	מסחר	מגורים ד'
28116							33.2	2343	475	489802	156250	106601	228151	70477		<סך הכל>	מגורים ד'
1884	4	4	3	3	3	15	20.1	157	282	32139	10079	7065	14995	7814	115	מגורים ג'	מגורים ג'
1884							20.1	157	282	32139	10079	7065	14995	7814		<סך הכל>	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

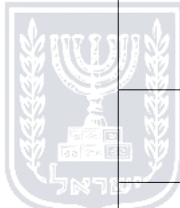


תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
6000	0	4	4	0	3	16	72.1	500 (2)	726	61535	12250	15000	34285 (1)	6933	116	דיר מיוחד	דיר מיוחד
										2450	1406	209	835	6933	116	מסחר	דיר מיוחד
6000								500	726	63985	13656	15209	35120	6933		<סך הכל>	דיר מיוחד
	4	4	3	3	2	7				45478	11746	6747	26985	19037	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	3	0	4		7		377		25000 (3)		5000 (3)	20000 (3)	19037	200	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
										7916	4543	675	2699	19037	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	3	3	2	7				27403	4567	4567	18269	9174	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5359	3075	457	1827	9174	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	3	3	2	7				25438	4240	4240	16958	8799	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										4975	2855	424	1696	8799	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	3	2	7				48823	8137	8137	32549	7367	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										9548	5479	814	3255	7367	203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	2	7				23537	3923	3923	15691	6766	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										4602	2641	392	1569	6766	204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	2	7				24923	4154	4154	16615	7123	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										4875	2798	415	1662	7123	205	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	3	4	2	7				10807	1801	1801	7205	2858	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										2113	1212	180	720	2858	206	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	4	4	2	7				24919	4153	4153	16613	7099	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										4873	2796	415	1661	7099	207	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										300587	68120	46493	185973	68223		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
										50		50		16352	300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										50		50		5263	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										50		50		8375	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח





מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										200		40	160 (4)	5998	308	שטח ציבורי פתוח	
								1321	4025	2252	355	1418	10111	400	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות	
0	5	0	0	5	15			1321	100978	27827	14630	58521 (5)	10111	400	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
0	5	0	0				260		27430	5330	4420	17680	10111	400	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
									1150		288	863	10111	400	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותיירות	
								1129	1787	968	164	655	7254	401	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות	
0	5	0	0	5	15			1129	65591	17875	9543	38173	7254	401	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות	
0	5	0	0				137	1129	14483	2810	2335	9338	7254	401	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
									1241	215445	57063	31735	126648	17365	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ותיירות	
									1166	2189	1199	198	6247	402	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
0	5	0	5	5	15			1166	70626	18248	10476	41902	6247	402	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

מ"ר העיקרי בנוסף לשטח מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
									1194	2083	1138	189	756	5270	403	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	5	5	15			1194	59816	15459	8871	35486	5270	403	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1050			263	788	5270	403	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותיירות
									1152	2189	1199	198	792	5224	404	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	5	5	14			1152	58001	14991	8602	34408	5224	404	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1200	2209	1210	200	799	5057	405	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	0	5	14			1200	58452	15107	8669	34676	5057	405	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1177	256615	68551	37666	150399	21798		<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות
	4	4	5	4					(6) 2500			500	2000	2494	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בייעוד מגורים ג' ו- ד' הבנייה המרקמית תהא עד 7 קומות, ע"פ נספח הבינוי 1.1.

ב. בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות הבנייה המרקמית תהא עד 8 קומות ע"פ נספח הבינוי 1.1.

ג. בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות הבנייה המרקמית תהא עד 8 קומות ע"פ נספח הבינוי 1.1.

ד. בייעוד מגורים ג' ו- ד' 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.

ה. בתאי שטח בהם קיים שטח למסחר לא תותר המרת השטח למגורים.

ו. סגירתן וצירופן של המרפסות לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת.

ז. מתוך שטחי השירות בייעוד מגורים יוקצה מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר לכל יח"ד .

ח. מתוך השטחים העיקריים בייעוד מגורים ג' ו- ד' יוקצה שטח עיקרי למועדון דיירים בסך של 80 מ"ר לכל בניין. שטח זה ירשם כרכוש משותף. שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת היתר יתכלו.

ט. מתוך השטחים בייעוד מתקן הנדסי תותר הקמת תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר ועפ"י המפורט ב 6.10.

י. ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי התעסוקה לשימוש של מלונאות, אולמות ומרכזי כנסים.

כ. בכל תא שטח תישמר תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש הכולל.

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

(1) שטח הדירה בדירור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.

(2) מתוכם 350 יחידות עבור דירור מוגן.

(3) שטחים אלו מיועדים לדירור בהישג יד על פי הגדרתו בפרק 1.9.

(4) שטחים אלו מיועדים למסחר.

(5) יוקצו 30 מ"ר במפלס הקרקע מתוך שטחי התעסוקה בתא שטח זה עבור נקודת קצה לתחבורה הציבורית וכחלק מהמבנה הקיים.

(6) ניתן יהיה לנייד זכויות לתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69



תכנון זמין  
מונה הדפסה 69

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול:
1. הוראות לפיתוח השטח הציבורי וחצרות מבני הציבור, שיהיו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב ויהיו נגישות גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים.
  2. הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות והקולונדות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, ריצוף, שילוט וקירוי.
  3. הוראות להיקף נטיעות, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) והשהיית מי נגר ובהתאם לאמור בסעיף 6.8. להלן.
  4. הוראות מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה, גז, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מערכות אגירת אנרגיה וכד' בתת הקרקע בלבד.
  5. הוראות למיקום מערכות תשתית, לרבות מערכות מיזוג, כביסה וקולטי שמש על גגות וחזיתות המבנים.
  6. קביעת הוראות לפיתוח הדרכים בדגש על הולכי הרגל: הנגשת הכניסות למבנים במפלס הרחוב, עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש.
  7. היקפי הייצור של אנרגיה מתחדשת ואופן שילוב המערכות על חזיתות וגגות המבנים.
- ב. הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות המתוארים בנספח הבינוי מס' 1.1. קווי הבינוי בתשריט הם מחייבים למעט המרפסות בהם תותר בליטה של עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין.
- ג. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, בעדיפות לתאי שטח המיועדים לדרכים או להעברת תשתיות אחרות.
- ד. פינוי פסולת פנאומטי ומחזור:
- תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטית, תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי, כולל שטח למרכז איסוף פסולת.
- ה. חניונים תת קרקעיים:
1. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הקרקע הסופיים.
  2. פתחי אוורור של חניונים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור ויפתרו בתחום המגרש.
- ו. דרכים:
1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.
  2. הגישה אל המבנים תעשה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית.
  3. בחזיתות המסחריות, קו הבניין הקדמי יצטרף למדרכה.
  4. מיקומם הסופי של גשרים / מעבר רגלי המסומנים בתשריט בהתאם לתמ"מ 5/5, יקבע לעת התכנון המפורט לביצוע.
- ז. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד בתאום עם נת"ע.
- ח. נטיעות וגינון:
- בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, למעט בחזית מסחרית עם קולונדה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי כמפורט בסעיף 6.1.

**תנאים למתן היתרי בניה**

- ב. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזוהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי להיתר בנייה ראשון בתוכנית יהיה ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים בעונה המתאימה בתא שטח 114 (אתר 50 בסקר הטבע העירוני של רמת גן) ובתאי שטח 306, 110, 400 (אתר 19 בסקר הטבע העירוני של רמת גן). הסקר יכלול הנחיות מפורטות להעתקת ערכי טבע מוגנים במידה וימצאו, איסוף זרעים וכיו"ב.
- ד. תנאי לכל היתר בניה יהיה הקמת קיר אקוסטי זמני שקוף בשצ"פ בתא שטח 317, סמוך לכביש 4 ו- 461, שיפורק עם הקמת מבני התעסוקה ותיירות במלואם.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור נספח ניהול נגר הנדסי משולב בתכנית הבינוי והפיתוח לכל תחום התכנית. בנספח יפורטו הפתרונות לצורך עמידה ביעד לבניה משמרת נגר בתחומי התכנון עפ"י המפורט בסעיף 6.8 להלן וכן הפתרונות למניעת הצפות גם בהתייחס למתחמים הגובלים מצפון. בנספח תקבע, בין השאר, שלביות ביצוע מערכת ניהול הנגר.
- ו. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הקמת תחנה לניטור איכות אויר ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.
- ז. תנאי להיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי הכולל התייחסות להשפעות מטרדים כגון איכות אויר, אקוסטיקה, שפכים, פסולת וכיו"ב מהשימושים השונים על שימושים כגון מגורים, מבני ציבור.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית לפינוי וטיפול בעודפי העפר ובפסולת הבניין בהתאם להוראות בסעיף 6.14 לעיל.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת נתיבי ישראל בתחום קווי הבניין מדרך מס' 4 ודרך מס' 461 ובכל חיבור תנועתי לדרכים אלו.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור של תכנית הסדרי תנועה לשכונה הכוללת בין השאר התייחסות למיקום ונגישות תחנות האוטובוס בתוך השכונה ובדרכים הגובלות.
- יא. ככל ותוכנן מערכת חלוקת גז בשכונה, תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם בעל הרישון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים אליהם.
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שתילה/העתקה/כריתה של עצים בהתאם לסקר העצים שבוצע ואישורה ע"י פקיד היערות.
- יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד מי רמת גן לקיום פתרון ביוב לשגרה ולחירום ואישור חברת מקורות ליכולת אספקת מים לתכנית.
- יד. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 317, 300 ו- 405 הסמוכים 5 מ' מציר קו "מקורות" יהיה תיאום מקדים עם חברת מקורות.
- טו. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח 113, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.
- טז. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 103, 104, 113 ו- 203 יהיה אישור המשרד להגנ"ס, מבחינת איכות האוויר כי אין מניעה להקמתם ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל.
- יז. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פים בתאי השטח 304, 305, 306 ותאי השטח הגובלים בהם, יהיה תיאום עם נת"ע.
- יח. תנאי להיתר (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) יהא: תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ולמערכת פנאומטית לאיסוף אשפה, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.



הוראות פיתוח	6.3
<p>א. כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי כאמור בסעיף 6.1 לעיל וכן בהמשך למפורט בסעיף 6.11 לעיל יוכן מסמך ניהול משק עצים.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לכל הפחות.</p> <p>ג. פיתוח המרחב הציבורי:</p> <p>1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>3. רחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים) - במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>4. צפיפות העצים ברחובות תהיה לכל הפחות עץ בוגר אחד לכל 10 מטר אורך מדרכה במוצע (למעט צמתים).</p> <p>ד. ברצף נטיעות המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 7 מטר.</p> <p>ה. בחלק הצפוני של תא שטח 3,17, ולאורך החלק המערבי של דרך מס' 1 בתכנית יינטעו עצים ושיחים בצפיפות גבוהה.</p>	



חניה	6.4
<p>א. החנייה וכל אלמנטי הביסוס לא יחרגו מעבר לתחום המגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. החנייה בכלל השימושים תהא לרכב - בהתאם לתקן תקף מקסימלי ולאופניים לפחות על פי התקן התקף, לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. החנייה בכלל הייעודים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ד. בתאי שטח בשימוש מעורב, החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p> <p>ה. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית לפי הנחיית נספח מס' 3.2 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או המסחר תעסוקה ותיירות והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</p> <p>ו. תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית בתאי שטח גובלים, ותירשם זיקת הנאה הדדית - בין תאי השטח בהתאם.</p> <p>ז. במבני הציבור, החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור.</p> <p>ח. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם יש מסחר ומוסדות ציבור. מיקום מדויק של החניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>א. אקוסטיקה:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הקמת קיר אקוסטי על פי הפירוט בסעיף 6.2 ד'.</p> <p>ב. איכות אוויר:</p> <p>תוקם תחנת ניטור. מיקום התחנה ומשך הצבתה ייקבע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>התחנה תוקם ותתופעל על פי הקריטריונים שנקבעו על ידי מרכז ניטור אוויר של המשרד להגנת הסביבה (מנ"א). תחנת הניטור תשמש, בין היתר, לצורך בחינת איכות אוויר וניטור בפועל של המזהמים NO<sub>2</sub>, NO<sub>X</sub>, PM<sub>2.5</sub>. תוצאות הניטור יועברו אונליין למשרד להגנת הסביבה. בתום תקופת הניטור יועבר דו"ח תוצאות מפורט לאישור המשרד להגנ"ס, ינתנו הפתרונות והאמצעים למיזעור מטרד זיהום האוויר ככל ויהיה כזה. בנוסף להצבת תחנת הניטור, יערך מודל פיזור למזהמי אוויר במצב קיים ומצב עתידי, על פי הנוהל של המשרד להגנת הסביבה, כאשר תוצאות</p>	





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.5**

המודל למצב קיים ועתיד יכווילו על פי נתוני הניטור, בהתאם להנחיות המצוינות במסמך שפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
ג. אוויר וריחות:

1. יש לשלב בתכנון המבנים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל פליטות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.
2. בשטח התכנית לא יותקנו פירי איוורור הפונים אל המרחב הציבורי.
3. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.
- ד. קרקעות מזוהמות:

1. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס והקמת מתקנים להחדרת מים, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים.
2. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
3. יש לקבל את אישור הגורם המוסמך, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

**בניה ירוקה**

**6.6**

התכנון והפיתוח בתחום תכנית זו ובכל קנה מידה של תכנון, יחויבו בעמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

**חשמל**

**6.7**

- א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.
- ב. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.
  2. תחנות ההשנאה ימוקמו בתחום מגרשי הבניה.
  - ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם החברה המספקת חשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור החברה המספקת חשמל.
  - ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל בניה הסמוכה לקווי מתח עיליים או תת קרקעיים בהתאם להגבלות בניה מקווי מתח.
  - ה. מסדרון חשמל תת קרקעי:
    1. תחום רצועת המגבלות ממסדרון חשמל תת"ק כפי שמסומן בתשריט בתא שטח 306.
    2. על מסדרון חשמל זה יחולו הוראות תמ"א/47/ב/3 /1.
    3. ככל שאופן הנחת הקו ופרסום התשריט המעודכן של תכנית תמ"א/47/ב/3 יאפשרו, ניתן יהיה לצמצם את תחום המגבלות בהתאם לתשריט העדכני של התכנית ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.

**ניהול מי נגר**

**6.8**

א. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את



ניהול מי נגר	6.8
<p>ספיקות השיא היוצאים מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים, חניונים, שקעים אבסולוטיים ולסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. הנספח ייפרט פתרונות ויכלול גם:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</li> <li>2. קביעת רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות.</li> <li>3. לכל בקשה להיתר יידרש אישור מהנדס הרשות ליעד תכנון ניהול הנגר בתחום המגרשים. בסמכות מהנדס העיר לקבוע יעד הפחתה מחמיר, בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית.</li> <li>4. חצרות הבניינים יתוכננו להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח.</li> </ol> <p>ב. תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') וימוקמו ככל האפשר בשטח הנמוך במגרש, רצוי לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות.</p> <p>ג. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>ד. בנקודה A המסומנת בנספח מס' 6 כשקע מקומי, לצורך מניעת הצפות במעלה תתוכנן מערכת קליטה וויסות נגר לתקופת חזרה של 1:100 שנים לפחות ויתוכנן המובל המנקז למורד.</p> <p>ה. להבטחת מניעת הצפות בהסתברות של 1%, כאמור, יתוכנן השצ"פ הצפוני לכל אורכו (תאי שטח 300-302) כשטח השהייה וחלחול נגר. תכנון שטח זה ישולב בתכנון נופי ויעשה באופן שלא יפגע תפקוד השטח בשגרה כשצ"פ.</p> <p>ה. רום 0.00 של המבנים יהיה מינימום 30 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>א. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>ג. מגבלות בניה מקו הביוב:</p> <p>ברצועת קו ביוב הראשי של איגודן (כמסומן בתשריט), המוגדרת ברוחב 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, יש לקיים תנאים מיוחדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ברצועה זו אין להקים מבנים, מרתפים או קירות תומכים, וכן נטיעות עצים.</li> <li>2. ברצועת הקו לא יורשה ביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים.</li> <li>3. תכנון וביצוע תשתיות תת קרקעיות או עיליות ברצועה זו יהיו מתואמים מראש עם איגודן ובאישורו.</li> <li>4. קו בניין יהיה רחוק לפחות 10 מטר מציר הקו.</li> <li>5. בהכנת תכנון מפורט לפיתוח וכבישים יש לקחת בחשבון שתאי הבקרה של איגודן יהיו במקומות נגישים לאחזקה ובשטחים ציבוריים (כגון מדרכות, שבילים, מדשאות, איי תנועה או מפרדות), אך לא במיסעות עצמן או בשטחים שהגישה אליהם מוגבלת.</li> <li>6. לעת תכנון דרך מעל קו איגודן קיים, ייבחן הצורך באמצעים למיגון הקו על ידי יועץ קונסטרוקציות ויועץ קרקע רשויים.</li> </ol>	



<p><b>6.9</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>7. תכנון או ביצוע בשטח רצועת קו האיגודן בין אם הקו קיים ובין אם מתוכנן, יתואם עם איגודן מראש.</p> <p>ד. תנאי לעבודות בתת קרקע המחייבות שאיבת מי תהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. השבת מי תהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.</p> <p>ה. ככל הנדרש תתאפשר הנחת קו ביוב משלים בתא שטח 306.</p>	
<p><b>6.10</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>א. קו הדלק חוצה את התכנית מצפון לדרום ומסומן בתשריט. מגבלות בניה מקו הדלק:</p> <p>1. לאורך רצועת הדלק יחולו מגבלות בנייה מכל צד של הקו של 5 מטרים.</p> <p>2. לאורך רצועת הדלק ניתן יהיה לשתול צמחיה ולהציב גני משחקים וכיו"ב, אך לא עצים מעמיקי שורש.</p> <p>ב. העתקת קו הדלק לתוך תחום התכנית יתאפשר בתא שטח 317 בלבד וזאת בתיאום עם חברת נתיבי ישראל ובכפוף להוראות בתמ"א 1.</p> <p>ג. הנחת קווי דלק עתידיים בתחום התכנית תתאפשר רק בתחום השצ"פ בתא שטח 317, בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ד. כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, פינוי אשפה פנאומטי ואחרות תהיינה תת-קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת קרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. ככל שהתשתית תהייה בתת הקרקע מחוץ למבנה, לא תעלה התכסית על 85% מתא השטח המוגדר לאותה תשתית.</p> <p>ה. גז טבעי:</p> <p>1. תותר העברת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד הקרקע.</p> <p>2. כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות הבניה של מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p> <p>3. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה. במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות הבא:</p> <p>(1). במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>(2). בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(3). בתחום מגרשי הייעודים הבאים חניון, מדרכות ושבילים, תעסוקה, מסחר. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, דיור מוגן אלא במרחקים הנדרשים על פי צו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p><b>6.11</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בנייה ופיתוח במרחק של 4 מ' מגזעו של עץ המסומן לשימור תבוצע תחת הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ג. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים מנופים ועגורנים הינו 86 + מטר מעל פני הים.</p> <p>הגובה המירבי בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p> <p>ו. היתרי בניה למבנים בגובה העולה על 70 מ' מעל פני הים יועברו לתיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	



סטיה ניכרת	6.13
<p>א. סגירתן וצירופן של המרפסות לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. במבני המגורים, הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. איחוד יח"ד מיוחד יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. קווי הבנין בחזית הרחוב המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים, כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	

הריסות ופינויים	6.14
<p>א. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p> <p>ב. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות</p>	

<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
<b>6.15</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	השטחים המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה, יאוחדו ויחולקו מחדש, ללא הסכמה, בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.
<b>6.16</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	במגרשי מסחר, תעסוקה ותיירות מס' 403+402, הוגדרה רצועת הנחיות מיוחדות ברוחב 5.5 מ' המסומנת בתשריט ובנספח התנועה הזמני (3.1 א'). רצועה זו תהווה, במקרה הצורך, השלמה לדרך זמנית עד לפינוי תא שטח 601 וכפי שמפורט בנספח 3.1 א'.
<b>6.17</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון. 2. שטחים ציבוריים בנויים בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים אלו, ותירשם על כך הערה ע"פ תקנה 27.
<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.

