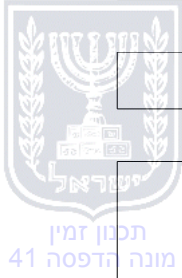


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0592766

רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

19/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת קריית ברוכוב הוקמה בשנת 1947 ע"י ההסתדרות כחלק מפרויקט הקמת שיכונים לפועליה. שטחה של השכונה כ- 150 דונם ובה כ- 1000 יח"ד. תכנונה נעשה ע"י משרד אדריכלים ומהנדסים אריה שרון, והבינוי בה מורכב משני טיפוסים מבנים חזרתיים בני שתי קומות: טיפוס ותיקים ובו ארבע יחידות דיור וטיפוס עולים ובו שמונה יחידות.

בנוסף לטיפוסי המבנים החזרתיים, בקרית ברוכוב מצויים מספר מבני ציבור ובהם בית ספר, קופת חולים, גני ילדים ושלושה מבני מגורים שנבנו בתקופה מאוחרת יותר והם בני שלוש קומות. במרכז השכונה גינה ציבורית אליה מגיעים משד' השחרור, המחברות את השכונה בציר מזרח-מערב. בתחום התכנית נכללו שורת הבתים בגדה הצפונית של סמטת אילון ושל סמטת יפתח ושורת בתים בגדה הדרומית של רחוב כנפי נשרים.

השכונה נכללת בסקר השימור העירוני בו ניתן דגש על ייחוד השכונה בכללותה; על המרקם הבינוי הקיים ועל ערכיה הנופיים. לשכונה אופי אינטימי ומיוחד ובה נוסדו בתי פועלי רמת גן הראשונים, בבניה של בתים דו קומתיים מוקפים בחצרות.

תכנית זו באה לקבוע הגבלות בנייה ופיתוח על מנת לאפשר שימור הערכים הייחודיים של המקום על-ידי ביטול חלקי של הרחבות הדרך וקביעת הוראות בינוי בהתאמה לרוחב הדרכים המוצעות במטרה לשמר את אופי השכונה הייחודי, ומנגד לאפשר פיתוח משמעותי יותר, בבניה מרקמית בדופן בן גוריון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב
מספר התכנית	506-0592766	
שטח התכנית	158.874 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן  
 קואורדינאטה X 183114  
 קואורדינאטה Y 664008

### 1.5.2 תיאור מקום

קרית בורוכוב בגבולות:  
 צפון: שכונת תל-יהודה - רחוב כנפי נשרים  
 מזרח: מתחם נגבה - רחוב עוזיאל  
 מדרום: שכונת תל-גנים - סמטת איילון וסמטת יפתח  
 ממערב: רחוב בן גוריון

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

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית בורוכוב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק	112-117, 119, 134, 136-142, 148-167, 169-188, 191-192, 194-196, 198-208, 210-279, 281-293, 295-314, 317, 332-343, 549-552, 580-581, 595-600, 615-622	168, 189, 193, 294, 315, 505, 508, 514

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4
16/02/1984	1522	3026	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 817 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 817
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
18/05/2004		5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1314. הוראות תכנית רג/ מק/ 1314 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 1314
08/11/2006	451	5593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 1314/ 1. הוראות תכנית רג/ 1314/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 1314/ 1
14/08/1980	2242	2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 747. הוראות תכנית רג/ 747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 747
01/11/2009	302	6014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1467. הוראות תכנית רג/ מק/ 1467 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 1467

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 1403	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1403. הוראות תכנית רג/ מק/ 1403 תחולנה על תכנית זו.	5843	4505	26/08/2008
רג/ 340/ ג/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15. הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900	16/02/2006
רג/ 340/ ג/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 21. הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340/ ג/ 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 21 ממשיכות לחול.	5480	1214	12/01/2006
רג/ 340/ ג/ 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340/ ג/ 30 ממשיכות לחול.	6140	237	07/10/2010
רג/ מק/ 340/ ג/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את סעיף 8 ב' לתוספת קומות בתכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 11 וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 11 ממשיכות לחול.	4972		15/03/2001
רג/ מק/ 340/ ג/ 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 33 ממשיכות לחול.	5931	2935	16/03/2009
רג/ מק/ 340/ ג/ 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340/ ג/ 9 ממשיכות לחול.	4451		24/10/1996
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/ 52. הוראות תכנית רג/340/ג/ 52 תחולנה על תכנית זו.	7178	2460	31/12/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג. הוראות תכנית רג/340 ג תחולנה על תכנית זו.	2651		14/08/1980
רג/340 ג/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/ 7. הוראות תכנית רג/340 ג/7 תחולנה על תכנית זו.	4451	326	24/10/1996
רג/מק/340 ג/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/ 340 ג/8. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/8 תחולנה על תכנית זו.	4451		24/10/1996





## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 08 11/06/2019	אליהו אברהם דרמן	11/06/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	סקר שימור מתחמי לשכונה	09: 58 22/02/2021	אליהו אברהם דרמן	22/02/2021	123		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר ערכיות עצים	16: 44 26/05/2021	אלון ורד	20/02/2020	102		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה מירבי וקוי בנין.	08: 36 09/06/2021	אליהו אברהם דרמן	09/06/2021	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט עצים לשימור	15: 57 15/02/2021	אלון ורד	26/02/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08: 52 09/06/2021	שי מורן	09/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת גן	רמת גן	(1)		03-6753801		sarit-a@ramat-gan.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המעגל 26.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת גן	רמת גן	(1)		03-6753801		sarit-a@ramat-gan.muni.il

(1) כתובת: המעגל 26.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com
	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9613720		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	03-5288430		
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22			shai@mr- eng.co.il

(1) כתובת : החומה 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אתר נוף לשימור	אתר בעל ערכי טבע ו/או נוף שלדעת מוסד התכנון הינו בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית וארכיאולוגית.
דיור מכליל	יח"ד עד 65 מ"ר, דיור מוגן, דיור בהישג יד לפי דין.
חזית פעילה	חזית המבנה אליה מופנים שימושי מסחר, ציבור ותעסוקה להם אינטרקציה עם מרחב הרחוב ומאופיינים בחזיתות שקופות.
לב השכונה	המבנים ברחובות גרנדוס, מנחם, פבריגט, תנועת המרי, רמז, מנחם, קפלן, חבר, נידוני קהיר גדעון (מזרח) וסמ' יפתח, (גוש: חלקות: 151-166, 169-184, 198-201, 205-208, 211, 213-228, 230-278, 281-292, 338-343)
מבנה לשימור	בניין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד התכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית, טכנולוגית, דתית או ארכיאולוגית.
קומת תוספת טיפוסית	שטח קומות התוספת הטיפוסית יהיה לפי קונטור הגג הקיים ללא מרפסות זיזיות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית במבנה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת ההרחבות והאגפים ויהיה כשטח קומה טיפוסית מורחבת.

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**

הגדרת תנאים והנחיות להתחדשות עירונית ומימוש זכויות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 והתב"עות החלות בשכונת קריית ברוכוב תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת זכויות, הגבלות וכללים להריסה ובניה וחיזוק מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (קווי בניין, מספר קומות ובינוי).
- הרחבת דרך בן גוריון וביטול חלקי של הרחבות דרכים בלב השכונה.
- שינויי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים למבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמה למצב קיים.
- קביעת הנחיות בינוי למימוש זכויות מתכנית רג/340 על תיקוניה.
- קביעת אתרים לשימור.
- קביעת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	151 - 188, 203 - 280, 303 - 324, 510 - 519, 550 - 555
מגורים ג'	325
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 410
שטח ציבורי פתוח	601 - 615
דרך מאושרת	700, 701, 711 - 722, 724 - 759
דרך מוצעת	702 - 710, 723
שטח לתכנון בעתיד	500 - 503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	510
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	700, 711 - 713, 740, 758, 759
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400, 402 - 405
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	168, 172, 215, 240, 265, 274
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603, 605, 609 - 615
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	711, 715, 717 - 724, 721
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 408
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	151 - 188, 203 - 214, 217 - 220, 223 - 229, 241, 242, 244 - 248, 264, 266 - 280, 510 - 513, 550 - 555
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603, 609, 611 - 613, 615
חזית מסחרית	דרך מאושרת	711
חזית מסחרית	מגורים ב'	510 - 513
חזית מסחרית	מגורים ג'	325
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	500 - 503
שימור נופי	דרך מאושרת	711, 712, 715, 717
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402, 404
שימור נופי	מגורים ב'	205, 206, 216, 221, 232, 242, 243
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	602, 603, 606, 611 - 613

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	15,134.6	9.35
דרך מאושרת	27,515.21	16.99
דרך מוצעת	3,701.52	2.29
מגורים ב'	101,197.73	62.49

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.42	684.66	מגורים ג'
0.33	532.57	מגורים ג' (מבא"ת)
8.14	13,174.91	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>161,941.2</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.13	8,308.11	שטח לתכנון בעתיד
14.69	23,793.33	דרך מאושרת
0.39	632.09	דרך מוצעת
10.18	16,491.33	מבנים ומוסדות ציבור
61.04	98,856.77	מגורים ב'
0.42	684.66	מגורים ג'
8.14	13,174.91	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>161,941.2</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>גני ילדים ומעונות יום.</li> <li>מועדון דיירים.</li> <li>מסחר ברחוב עזיאל.</li> <li>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי יהיה בכפוף להוראות טבלה 5.</li> <li>בתאי השטח המסומנים לשימור, הבינוי המוצע יהיה בכפוף לאישור מחלקת שימור והוראות תכנית זו.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>גני ילדים ומעונות יום.</li> <li>מועדון דיירים.</li> <li>מסחר ברחוב עזיאל.</li> <li>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי יהיה בכפוף להוראות טבלה 5.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>חינוך, בריאות, תרבות קהילה ודת.</li> <li>שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור.</li> <li>במבנים לשימור יותרו שימושים שלא יפגעו בערכי המבנה לשימור.</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>גובה קומות: גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 מ' ברוטו.</li> <li>חצרות המבנים:</li> </ol> <p>חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים מגרשי ספורט וכו' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גגות המבנים: הגגות יטופלו כחזית חמישית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני-קיימא התקפים לאותה עת.</li> </ol>

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	4. בתאי השטח המסומנים לשימור, הבינוי המוצע יהיה בכפוף לאישור מחלקת שימור.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גן ציבורי, מגרשי ומתקני ספורט ומשחק, שירותים, תשתיות עירוניות קוויות בלבד, קיוסקים ושימושים נלווים לשימוש בשטחים הציבוריים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. טיפול בשטחים פתוחים באתר נוף לשימור, יעשה בהתאם לתיק תיעוד. 2. יוטמעו אלמנטים להגברת חלחול והשהיית מי נגר.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התוה"ב, למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התוה"ב, למעט מסילת ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	פיתוח הדרכים יעשה בכפוף לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לאישור מוסד התכנון המוסמך.
<b>4.7</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. תעסוקה ומסחר. 3. שטחים לצורכי ציבור לשימושי חינוך, בריאות, תרבות רווחה ודת.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר בניה מרקמית עד 10 קומות, עם קומת מסחר לאורך בן גוריון. הבינוי יקבע בגבהים משתנים כשהמבנים הגבוהים יהיו בחזית בן גוריון. 2. יחוייב איחוד מגרשים ואיחוד כניסות לחניות, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע. 3. שטח יח"ד ממוצעת 80 מ"ר שטח עיקרי ועוד 25 מ"ר עבור מרפסת וממ"ד. 4. צפיפות מרבית 30 יח"ד לדונם. 5. 40% מסך יח"ד יהיו עבור דיר מכליל. 6. תקבע חזית פעילה לבן גוריון. בכל תא שטח יוקצו 300 מ"ר סה"כ לתעסוקה ומסחר ו- 300 מ"ר סה"כ כקומה מבונה לצורכי ציבור. 7. שטחי התעסוקה יכללו שימושים מעין ציבוריים.



שטח לתכנון בעתיד	4.7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות							
מגורים ב'	188 - 151	לב השכונה	(1)	(2) 1220	(3) 20	(4) 85	(5) 3.5	3	3	3	(6)	
מגורים ב'	280 - 203	לב השכונה	(1)	(2) 640	(3) 20	(4) 85	(5) 3.5	3	3	3	(6)	
מגורים ב'	324 - 303	רחוב בן גוריון וכנפי נשרים	(1)	(7)	(8) 20	(4) 85	(5) 7	3	3	3	(6)	
מגורים ב'	513 - 510	רחוב עוזיאל	(1)	(7)	(8) 20	(4) 85	(5) 5	3	3	3	(6)	
מגורים ב'	555 - 550	רחוב גדעון מזרח וסמטת יפתח	(1)	(7)	(8) 20	(4) 85	(5) 3.5	3	3	3	(6)	
מגורים ב'	519 - 514	רחוב גדעון מערב וסמטת איילון	(1)	(7)	(8) 20	(4) 85	(5) 5	3	3	3	(6)	
מגורים ג'	325	רחוב עוזיאל פינת כנפי נשרים	684.6	(7)	(8) 20	(4) 85	(5) 7	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	400		5927	(9) 26671	(8) 50	(10) 50	9	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	401		3748	(9) 16866	(8) 50	(10) 50	9	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	402		1321	(9) 3930	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	403		405	(9) 1205	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	404		682	(9) 2029	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	405		523	(9) 1556	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	406		1006	(9) 3018	(8) 50	(10) 50	6	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	407		836	(9) 2508	(8) 50	(10) 50	6	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	408		567	(9) 1687	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	409		742	(9) 2207	(8) 50	85	3.5	3	3	3	(6)	
מבנים ומוסדות ציבור	410		734	(9) 2202	(8) 50	(10) 50	9	3	3	3	(6)	
שטח ציבורי פתוח	603		8219.1	(11) 50			1	3	3	3	(6)	

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

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

(1) הזכויות בטבלה מתייחסות לכל תא שטח בנפרד.

(2) סה"כ השטח העיקרי המותר לבניה במקרה של הריסה ובניה. גודל יחיד מינימלי 75 מ"ר שטח עיקרי. במקרה של תוספת בניה לקיים תותר הרחבה של שטח יחיד בקומת הקרקע ל- 111 מ"ר שטחים עיקריים ובקומה העליונה ל- 151 מ"ר שטחים עיקריים.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות מקסימליים אשר יתווספו לשטחים העיקריים. שטחי השירות הסופיים יקבעו בעת הוצאת היתר, בכפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק ובמגבלת קווי הבנין והגובה.

(4) תכסית מרבית מעל ומתחת לקרקע.

(5) מספר הקומות יספר מקומות הקרקע ולא תתאפשר קומת עמודים. קומת הגג תהיה חלקית בשטח מקסימלי של 50% משטח הגג. במידה וע"פ התכסית המותרת לא מתאפשר מימוש זכויות מאושרות או זכויות מתכנית זו, ניתן יהיה להרחיב את השטח המבונה בגג לעד 75% בכפוף לאישור מהנדס העיר.

(6) קו בנין קדמי יהיה כמפורט בפרק 6.

(7) זכויות הבניה יחושבו על פי מכפלת משטח קומת תוספת טיפוסית במספר הקומות המותרות ויהיו שטחים כוללים עיקרי + שירות.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות מקסימליים אשר יגזרו מתוך סך השטחים המפורטים בעמודת השטח העיקרי בטבלה זו. שטחי השירות הסופיים יקבעו בעת הוצאת היתר, בכפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק ובמגבלת קווי הבנין והגובה.

(9) שטח בניה כולל מתוכו יגזרו שטחי שירות.

(10) תתאפשר הגדלת התכסית באישור הועדה המקומית לטובת התאמת הבינוי לשימוש במבנה.

(11) בנוסף לשימושים המותרים, יוקצו עד 50 מ"ר עבור קיוסק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

6.1	קווי בנין
	<p>1. על אף ביטול חלק מהרחבות דרכים בתכנית זו, קווי הבנין הקדמיים יותרו במקומם כפי שהיו ערב אישורה.</p> <p>2. במקרה של מימוש זכויות בהריסה ובניה, קווי הבנין יהיו כמפורט להלן:</p> <p>א. קו בנין קדמי 3.5 מ': מנחס (בחלקו המערבי)</p> <p>ב. קו בנין קדמי 5 מ': ברחוב חבר ונידוני קהיר (בחלקם הדרומי), מנחס (בחלקו המזרחי) גרנדוס, פבריגט.</p> <p>ג. קו בנין קדמי 6 מ': ברחובות סמטת יפתח וגדעון (מזרח)</p> <p>ד. קו בנין קדמי 7 מ': ברחובות תנועת המרי, רמז, קפלן ובחלק שמצפון לשד' השחרור ברחובות נידוני קהיר (בחלק הצפוני) וחבר (בחלק הצפוני).</p> <p>ה. קו בנין לרחוב בן גוריון: קו בנין 0 לקו הדרך לאחר הפקעה כמסומן בתשריט.</p> <p>ו. ביתר הרחובות קו בנין צידי ואחורי ללא שינוי מהמצב המאושר טרם אישור תכנית זו.</p> <p>3. לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי עילי או תת קרקעי לצורכי חלחול. במנין שטחים אלו לא יכללו שטחים המיועדים לסלילה או לריצוף, לרבות רמפות כניסה לחניה. כל פתרון אלטרנטיבי לעניין החלחול יבוא בנוסף להותרת תכנית פנויה של 15% לחלחול.</p>
6.2	מסחר
	<p>1. לאורך רחוב עוזיאל ובהתאם למסומן בתשריט תישמר חזית מסחרית מחייבת. לאורך רחוב בן גוריון תיקבע חזית פעילה שתשלב שימושים מסחריים.</p> <p>1. במבנים בהם ישנה חזית מסחרית תיעשה הפרדה בין כניסות לשימושי המסחר והמגורים.</p> <p>2. החזית המסחרית תצמד לקו הבנין הקדמי בהיקף של לפחות 70% מאורכה ותיהיה שקופה וללא קולונדות.</p> <p>3. מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר ימוקמו על גבי גגות המבנים או לכיוון חזיתות צדדיות ואחוריות.</p>
6.3	דרכים
	<p>1. ביטול ההרחבות דרכים שלא מומשו בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. רחוב מנחס- רוחב הדרך 11.5 מ'.</p> <p>ב. רחובות פבריגט וגרנדוס - רוחב הדרך 10 מ'.</p> <p>ג. דרכים פנימיות (צפון דרום) וסמטאות יפתח וגדעון (מזרח) כמסומן בתשריט רוחב הדרך 6 מ'.</p> <p>ד. בסמ' איילון וגדעון מערב, תשמר הרחבת הדרך הקבועה ל- 8 מ' וכן ההרחבה הקיימת בחלקה 622 בגוש 6157.</p> <p>2. הרחבת דרך בן גוריון ב 5 מ' סה"כ אשר ימדדו מגבול חלקה 189 בגוש 6157.</p> <p>3. רוחב מדרכות 3 מ' לפחות.</p> <p>4. העלאה והורדה של משתמשי מבני הציבור במזרח התכנית, מרחוב עוזיאל בלבד.</p>

6.3	דרכים
	<p>5. במקטע הדרך של שד' השחרור שבין רח' מנחם לדרך בן-גוריון (חלקות 189, 149, 148 בגוש 6157) יישמר שטח פתוח מגוון בהיקף הקיים כיום בחלקה הצפוני של הדרך. ניתן להסיט שטח זה או לעברה הדרומי או למרכזה של הדרך ובלבד ששטח השדרה לא יפחת מהקיים.</p>
6.4	חניה
	<p>1. תקן החנייה יהיה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. בהריסה ובנייה מחדש של בתי מגורים, כל החניות הדרושות עפ"י תקן ימוקמו בקומת מרתף בתת הקרקע ולא יותרו חניות במפלס הרחוב.</p> <p>3. במקטע בן גוריון:</p> <p>א. תקן חניה לתעסוקה ולמסחר יהיה לפי התקן התקף או 1:240 - המחמיר מבניהם, תקן החניה למגורים 0.6. לשאר השימושים לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. לא תתאפשרנה כניסות לרכב מרח' בן גוריון, למעט משד' השחרור.</p> <p>ג. בתאי השטח המסומנים לתכנון בעתיד, כניסה לחניה תיעשה מהמשך שדרות השחרור בלבד ותהיה משותפת לכל החלקות המוכלות בתא השטח.</p> <p>ד. במקרים בהם לא ניתן ליצר כניסה לחניה שלא מרחוב בן גוריון, תקן החניה יהיה 0.</p> <p>4. תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפחות לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>5. גישה לרכב תפעולי ולפריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>6. אוורור חניונים יעשה בגגות המבנים ולא יתאפשר אוורור חניונים לכיוון זכות הדרך או שצ"פ.</p> <p>7. במרתפים תותקן תשתית שתאפשר חיבור ישיר לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית בהיקף שיקבע במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>8. במקומות בהם ישנם נטיעות מעל קומת המרתף, עומק הקרקע מעל גג מרתף עליון לא יפחת מ-1.5 מ' נטו.</p> <p>9. לא תתאפשר הגבהה של גג קומות המרתף מעל מפלס הקרקע.</p>
6.5	שימור
	<p>1. אתר נוף לשימור: קביעת שד' השחרור, שד' נחשון לכל אורכן וגן אלקס כאתרים נופיים לשימור (חלקות 188, 302-305 בגוש 6157) לפי ההוראות הבאות:</p> <p>א. יישמר המרחב הציבורי הפתוח בגן ובצירים הירוקים.</p> <p>ב. בשדרות לא תותר כל בנייה, לא יותר צמצום רוחב השדרות.</p> <p>ג. בגן אלקס לא תותר כל בנייה למעט קיוסק בכפוף לאישור ועדת השימור.</p> <p>ד. לא יותר צמצום שטח גן אלקס.</p> <p>ה. לא תותר פגיעה בעצים בוגרים אלא באישור פקידת היערות ובכפוף לדו"ח אגרונומי עדכני.</p> <p>ו. שיקום צמחיה במרחב הציבורי ייעשה בהתאם לרוח הצמחייה הוותיקה ובהתאם לתיק התייעוד המתחמי.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה באתר נוף לשימור, או למבנה ציבורי שגובל באתר נוף לשימור, יהיה הכנת</p>



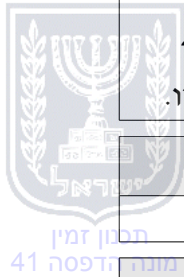
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



שימור	6.5
	<p>תכנית פיתוח של השצ"פ והשלמת התיעוד הנופי לשצ"פ.</p> <p>2. אתר לשימור :</p> <p>א. לא תותר פגיעה או הריסה של מבנים שנקבעו לשימור בתוכנית זו.</p> <p>ב. במבנים ההיסטוריים "בית חינוך זרם עובדים" בחלקה 6157/295, "מעון אמהות עובדות" בחלקה 6157/167, ובמבנה קופת החולים בחלקה 6157/279 - אישור תיק תיעוד מלא יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר. השימור בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>3. קביעה של חובת שילוט במוסדות ציבור היסטוריים מימי ראשית השכונה, כולל אלה שנהרסו, כחלק משימור רוח השכונה. השילוט ייעשה בהתאם למפרט העירוני וכתנאי להיתר בנייה במגרשים, באתרים הבאים :</p> <p>א. המרפאה הציבורית/ קופת חולים (גוש : 6157 חלקה : 279),</p> <p>ב. מעון 'ארגון אמהות עובדות' (גוש : 6157 חלקה : 167),</p> <p>ג. בית חינוך זרם עובדים (גוש : 6157 חלקה : 295).</p> <p>4. לתיקי התיעוד של המבנים לשימור יתווספו הנחיות בינוי, שימור ותחזוקה למבני הציבור והנחיות לטיפול ושיקום אתרי נוף לשימור, על בסיס תיק התיעוד המתחמי בנספחי תכנית זו.</p>
הוראות פיתוח	6.6
	<p>נטיעת עצים במרחבים הציבוריים תיערך בהתאם למסמך ההנחיות של מינהל התכנון.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>1. כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מסוים יעשה סקר עצים לתא השטח המבוקש.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. 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 העירוני או האיזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישוי הכריתה או כפי שייקבע פקיד היערות.</p>
בניה ירוקה	6.8
	<p>הבנייה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלוונטיים לנושא בניה ירוקה בת קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבניה, או על פי מדיניות הועדה המקומית בעניין לפי המתמיר מביניהם.</p> <p>ייתכן דגש מיוחד לשילוב אלמנטים מגבירי חלחול והשהיית מי נגר בשטחים פתוחים ובגגות</p>

<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>המבנים.</p>	
<p><b>6.9 עתיקות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.</p>	
<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בהריסה ובניה חדשה: הכנת תכנית עיצוב מפורטת הכוללת אדריכלות, פיתוח נוף ותכנון הנדסי בהתאם להוראות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה למגרשים הגובלים בדרך בן גוריון:</p> <p>א. הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום המיועד לקו המתע"ן תחוייב בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ב. תיאום היתר בניה בחלקות המגורים עם נת"ע.</p> <p>ג. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים (בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' ממפלס הקרקע)</p> <p>ד. בחלקות המסומנות בתשריט כאזורים לאיחוד וחלוקה תידרש אישור תכנית מפורטת כתנאי להיתר, לכל תא שטח תינתן אפשרות לעשות תכנית מפורטת נפרדת. תנאי להיתר בניה ראשון-הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו בהתאם להנחיות בסעיף 4 ליעוד לתכנון בעתיד.</p> <p>3. במבנים ההיסטוריים "בית חינוך זרם עובדים" בחלקה 6157/295, ו"מעון אמהות עובדות" בחלקה 6157/167, במבנה קופת החולים בחלקה 6157/279 - אישור תיק תיעוד מלא יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בהתאם למפורט בסעיף שימור בפרק זה.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה לשצ"פ, או למבנה ציבור שגובל באתר נוף לשימור, תכלול תכנית פיתוח של השצ"פ והשלמת התיעוד הנופי לשצ"פ.</p> <p>5. אישור תכנית לניהול נגר עילי המציגה את כל האמצעים המפורטים שיישמו להחדרה, השהיה וניקוז נגר על מנת לעמוד בהוראות התכנית ועל מנת להפחית את נפח הנגר היממתי הנוצר, כנדרש על ידי מינהל התכנון.</p> <p>6. במקרים של הריסה ובניה של מבני מגורים, תנאי להיתר יהיה עמידה בהוראות בנושא בניה ירוקה מפרק 6 בתכנית זו.</p> <p>7. הכנת נספח סביבתי בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הינו אישור של תכנית מפורטת לתנועה וחניה מול הרשויות המוסמכות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. בלב השכונה לא יותרו איחוד מגרשי מגורים ו/או בניית בנייני מגורים בקיר משותף, סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הוספת קומות ושינוי קווי בניין או בליטות מהם יהוו סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>6.12 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

עם אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41