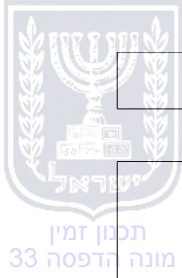


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0753913

רג/1601 התחדשות עירונית ביאליק-אבא הילל



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 :

25/01/2021

להפקיד את התכנית

10/11/2021

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

התוכנית הקיימת כוללת חלקות בייעוד מגורים עליהן בנויים מבנים בני 1-3 קומות שנבנו במהלך שנות החמישים, וכן קיימות זכויות בנייה שטרם ניבנו עפ"י תב"עות מאושרות. מטרת התוכנית להביא להתחדשות עירונית תוך הטבת תנאי החיים של המתגוררים במקום. התוכנית כוללת פינוי בינוי של מבןן ובו 25 יחידות בצומת הרחובות ביאליק ואבא הלל וכן הריסת יתר המבנים הקיימים על הקרקע. מוצע להקים שני מבנים בני 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב ביאליק, וכן בניין מגורים בן 25 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, בצומת הרחובות ביאליק אבא הילל. התוכנית מקצה בין היתר כדונם וחצי הפקעות לצורך מבני ציבור עפ"י דרישת הועדה המקומית. התוכנית המוצעת כוללת הרחבת רחוב ביאליק במקטע הרלוונטי ל 4 נתיבים, ופיתוח להולכי רגל ואופניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 רג/1601 התחדשות עירונית ביאליק-אבא הילל

מספר התכנית **מספר התכנית**  
 506-0753913

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**  
 7.873 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**

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת גן
קואורדינאטה X	181900
קואורדינאטה Y	666000

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום ע"י הרחובות ביאליק, אבא הלל, בנימין שברמת גן.

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

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	אלונים	4	
רמת גן	אלונים	2	
רמת גן	ביאליק	103	
רמת גן	ביאליק	99	
רמת גן	ביאליק	101	
רמת גן	בנימין	1	
רמת גן	בנימין	3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	41-42, 97-98, 104	
6205	מוסדר	חלק	14-15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/2015	2460	7178	התכנית מהווה שינוי לתכנית למבני ציבור	שינוי	506-0213470
01/03/2001	1850	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1102 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 1102
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
14/08/1980		2651	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג
29/03/1985		3181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג/ 1
16/02/2006	1900	5495	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 15 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג/ 15
12/01/2006	1214	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג/ 21
07/01/2013	2134	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 25
08/10/1992	55	4047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340 ג/ 3
14/11/2012	880	6496	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 ג/ 31. הוראות תכנית רג/ 340 ג/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 340 ג/ 31

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/340/ג/36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/36. הוראות תכנית רג/340/ג/36 תחולנה על תכנית זו.	6499	971	19/11/2012
רג/791/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/791/א ממשיכות לחול.	2820	1875	03/06/1982
רג/מק/340/ג/17	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
רג/מק/340/ג/19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340/ג/19. הוראות תכנית רג/מק/340/ג/19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005
רג/מק/340/ג/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/26 ממשיכות לחול.	5628	1583	13/02/2007
רג/מק/340/ג/3/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/3/2 ממשיכות לחול.	5837	4254	05/08/2008
רג/מק/340/ג/33	החלפה		5931	2935	16/03/2009
רג/240	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/240 ממשיכות לחול.	1259		10/01/1966
רג/289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/289 ממשיכות לחול.	1362		25/05/1967
רג/791/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/791/ב ממשיכות לחול.	3818	597	22/11/1990



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ מק/ 340 / ג/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6126	4479	18/08/2010



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רני זיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רני זיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		01/07/2021	שרון קלוגהפט	11: 49 26/07/2021		לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	30	01/08/2020	רון לשם	09: 51 22/09/2020	חוות דעת אקלימית	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		12/07/2021	דני פוכס	15: 14 25/10/2021	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	50	31/08/2020	עדינה גרינברג	10: 41 22/09/2020	מסמך עקרונות לטבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	31/08/2020	עדינה גרינברג	11: 47 08/11/2021		לא
מים	מנחה	1: 250		18/11/2020	יאיר קורנברג	13: 34 18/11/2020	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	19	01/10/2021	יאיר קורנברג	10: 27 08/11/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 250		09/09/2021	יאיר קורנברג	10: 50 18/10/2021	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		01/07/2021	יורם מילר	12: 26 20/07/2021	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		14/05/2019	רני זיס	13: 48 28/05/2019	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/10/2021	שרון קלוגהפט	10: 44 18/10/2021		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
	פרטי			אפרת ח. השקעות בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-5795858	03-5795860	ahi@izaki-group.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפרת ח. השקעות בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6188418	03-6190850	ahi@izaki-group.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אפרת ח. השקעות בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-5795858	03-5795860	ahi@izaki-group.com

**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	רני זיס	00028717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291		ranni@ranniz-iss.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שרון קלוגהפט	34147410	פינקלשטיין קלוגהפט אדריכליות	מזור	המייסדים	17	052-8390870		sharon@f-k-arch.com
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון- ציון מלמזדה	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפניר ושות' יפו	תל אביב-	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	adina@hgdo.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר			תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5622123	roza@mbtlv.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
יועץ לשימור ושיקום עצים	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net
יועץ תשתיות	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 131.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

קביעת מתחם להתחדשות עירונית ע"י קביעת הוראות להקמת מבנה בן 25 קומות בפינת הרחובות ביאליק-אבא הלל ושני מבנים בני 10 קומות לאורך רחוב ביאליק עם סה"כ 170 יח"ד והקצאת שטח למבנה ציבור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א'1, מגורים מיוחד, דרך, שצ"פ למגורים ד' עם חזית מסחרית שב"צ, שצ"פ ודרך.

ב. הקמת 2 מבנים בני 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, ומבנה בן 25 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, הכוללים סה"כ 170 יח"ד.

ד. קביעת 20% מסך יחידות הדיור כדיורות קטנות בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי.

ה. קביעת הוראות לבנית מבנה ציבורי.

ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח ציבורי פתוח	8, 7
דרך מאושרת	4 - 2
דרך מוצעת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	4 - 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	8
להריסה	דרך מאושרת	4 - 2
להריסה	דרך מוצעת	6, 5
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	9
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	8, 7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	8, 7

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	3,485	44.26
דרך מאושרת	1,478	18.77
מגורים א'1	2,442	31.01

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.21	95	פרטי פתוח
4.75	374	שצ"פ
<b>100</b>	<b>7,874</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.12	1,427.33	דרך מאושרת
8.58	675.56	דרך מוצעת
18	1,418.09	מבנים ומוסדות ציבור
52.23	4,114.41	מגורים די'
3.08	242.39	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>7,877.78</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים ד' עם חזית מסחרית:</p> <p>א. בתת הקרקע חניה תת קרקעית, מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות.</p> <p>ב. בקומת הקרקע מסחר, מגורים, חצר פרטית, מבואות, חדרים טכניים, מחסנים, פיתוח סביבת.</p> <p>ג. מעל קומת הקרקע מגורים, מבואות, , חדרים ומתקנים טכניים, בריכת שחייה, ספא, חדרי כושר, מועדון דיירים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המבנה בפנינת הרחובות ביאליק- אבא הילל לא יעלה על 25 קומות, לרבות קומת הקרקע. שני המבנים לאורך ביאליק לא יעלו על 9 קומות וקומת גג חלקית, לרבות קומת קרקע.</p> <p>ב. תותר הקמת 170 יחידות דיור וקומת קרקע מסחרית, שטח עיקרי כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה בנוסף יוקצה שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע ולשטחים משותפים לדיירי הבניין כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה. ג. צירוף שטח המרפסת אל שטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד. דירות גן יותרו רק בעורף מבני המגורים המרקמיים שלאורך רח' ביאליק.</p> <p>ה. קווי הבניין כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p> <p>ו. 20% מכלל הדירות יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.</p> <p>ז. הצבת קולטי שמש עבור הדירות תיעשה באופן שלא יראו מחזית הבניינים.</p> <p>ח. יותרו חדרים טכניים על הגג.</p> <p>ט. מרחק מינימלי בין המבנים של ה-10 קומות יהיה 7 מ', המרחק המינימלי בין המגדל למבנה ה-10 הקומות ברחוב ביאליק יהיה 15 מ'.</p> <p>י. תכסית עילית ותת קרקעית במגרשי המגורים לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר.</p> <p>יא. גובה קומת מסחר/ קרקע לא תעלה על 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.2 מ' ברוטו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. תקן חניה במגורים לרכב יהיה עד 1:1 .</p> <p>ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>ג. מקומות החניה עבור המגרש הציבורי יוקצו בתחום המגרש למגורים.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושים שאינם מגורים. לא יוקצו מקומות חניה עבור שטחי המסחר למעט לפריקה וטעינה.</p> <p>ה. גובה מרתף החניה יהיה בהתאמה לדרישות בטיחות ונגישות .</p> <p>ו. כניסת כלי רכב לחניה תהיה מרחוב ביאליק בלבד בהתאם להסדרי תנועה וחניה שיאושרו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ז. תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. השטח הפנוי יותאם לקליטת מים ע"פ המבנה הטופוגרפי של האתר והתכנון המוצע.</p> <p>ח. ככל שלא ניתן מענה לחניית אופניים בחניון, המענה יהיה במחסנים וחדרי אופניים.</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. עובי אדמה מעל לחניונים לא יפחת מ-1.5 מ' במטרה לאפשר נטיעת עצים והתפתחותם.                      ב. תיקבע כניסת הולכי רגל רחבה, נטועה ומגוננת לשכונה, בחיבור שבין רחוב ביאליק לרחוב אלונים כמופיע בתכנית הפיתוח.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קו הבניין לחזית לרחובות אלונים ובנימין לא יפחת מ-5 מ', כמסומן בתשריט.                      ב. קו בניין אחורי או צדי לכיוון בתי השכונה הנמוכים לא יפחת מ-6 מ', כמסומן בתשריט. רצועה ברוחב 2 מ' נטו מתוך 6 מ' הנ"ל, כמסומן בתשריט, תשמר ללא מרתפים ותשמש לנטיעת עצים.                      ג. קירוי החניון הבנוי מחוץ לקווי הבניין ומעל למפלס המגרשים השכנים יטופל להשתלבותו הנופית, בנוסף לרצועה המגוננת הנ"ל. לא תותר הבלטת המרתפים כלפי מגרשים גובלים.                      ד. יתאפשר קשר בין מבנים בקו בניין צדי 0 רק בקומת המסחר.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. תקבע זיקת הנאה לאורך דופן המגרש מגורים הגובל ברחוב בנימין ברוחב 2 מ'.                      ב. תקבע זיקת הנאה לאורך דופן המגרש הגובל ברחוב ביאליק ברוחב שלא יפחת מ 4 מ'.                      ג. רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה לציבור או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל.                      ד. תחום זיקת הנאה להולכי רגל יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות משני קצותיו - פתוח לציבור בכל עת ומואר.</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית</p> <p>א. בחזית הבניינים הפונה לרחובות אבא הלל וביאליק תשולב חזית מסחרית.                      ב. סך השטח העיקרי עבור מסחר בקומת הקרקע כחזית מסחרית יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.                      ג. יאסרו שימושי מסחר המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים (אולמות אירועים, אחסון חומרים מסוכנים וכד').</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השימושים יהיו לחינוך, תרבות, רווחה וקהילה.                      ב. מסחר נלווה כגון : בית קפה, וכיו"ב</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. גובה מבני הציבור לא יעלה על 3.5 קומות ללא מרתפים ממפלס השצ"פ הדרומי.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>2. קו הבנין הצפוני לא יקטן מ 4 מ'.</p> <p>3. תכסית המבנה לא תעלה על 60%.</p> <p>4. שטחי בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת התכסית, גובה וקווי בנין יתכלו.</p> <p>5. שינוי בגובה המבנה, קווי בנין ותכסית יהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. מסחר נלווה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. גג המבנה יהיה מגונן ב-30% לפחות משטחו, כולל עצים ושיחים.</p> <p>ב. הגג ישמש לרווחת משתמשי הבניין. יותרו בו ריהוט רחוב, תאורה ופרגולות כבגן שעל הקרקע.</p> <p>ג. המגרש הציבורי יופרש באיחוד וחלוקה ויירשם על שם הרשות המקומית.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. שבילי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>ג. תשתיות קוויות בתת הקרקע.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>בשצ"פ בפינת הרחובות ביאליק ואבא הלל תוצב יצירת אומנות.</p> <p>גינון בשטח נטו 50% לפחות משטח השצ"פ.</p> <p>אין לאפשר בשצ"פ מתקנים טכניים ותשתיות מעל ומתחת לקרקע למעט העברת תשתיות קוויות תת"ק.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמשמעה בחוק חניה, מדרכה, מסעה ונתיב אופניים
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	<p>מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, חניה, מתקני דרך, פיתוח גינון וצמחיה, נתיב אופניים וחניית אופניים.</p> <p>רוחב הדרכים, רוחבן והרחבתן לפי התשריט.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמשמעה בחוק לרבות חניה, מדרכה, מסעה, ונתיב אופניים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>



דרך מוצעת	4.5
<p>מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, חניה, מתקני דרך, פיתוח גינון וצמחיה, נתיב אופניים וחניית אופניים.</p> <p>רוחב הדרכים, רוחבן והרחבתן לפי התשריט. פיתוחן וביצוען בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
6	4	5	5	25	85	41	170	85	39465	18000		7155	) 14310 (1	4114	1	מגורים ד'	מגורים ד'
									1500			500	1000	4114	1	מסחר	מגורים ד'
5	5	4	0	3.5	15			60	2978				(2) 2978	1418	9		מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
2550	4	1	מגורים ד'	מגורים ד'
		1	מסחר	מגורים ד'
	8	9		מבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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:

תוספת שטח שירות תת-קרקעי ותוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1) השטח העיקרי כולל 200 מ"ר לשימוש רווחת הדיירים.

(2) השטח העיקרי כולל 150 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>א. נספח התנועה והחנייה יהיה מנחה בלבד.          ב. כל החנייה תהיה תת קרקעית.          ג. תקן החניה למגורים עד 1:1.          ד. תקן חניה לשטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.          ה. תקן החנייה לשטחי המסחר יהיה אפס למעט מקום לפריקה וטעינה.          ו. כניסת כלי רכב לפרוייקט תותר מרחוב ביאליק בלבד.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. בשלב הבניה. פינוי פסולת הבניין ועודפי עפר יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.          ב. המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. עם זאת, במידה שאילוצים תכנוניים לא יאפשרו מיקומם בתת הקרקע, יתאפשר מיקומם בקומות מעל הקרקע. במקרה זה, ימוקמו המתקנים בחצר משק סגורה ומוסתרת בתחום הבניין, ללא חזיתות שירות פתוחות לרחוב.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה והפיתוח בתחום התכנית כולה יבוצעו לפי ת"י רלבנטיים לנושא בניה בת קיימא ("ירוקה") התקפים בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו בבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, זאת במסגרת רישום הפרצלציה.          ב. טבלת האיחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.          ג. מקומות החנייה במגרשי המגורים עבור השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. עובי אדמה מעל החניונים לא יפחת מ 1.5 מטר, במטרה לאפשר נטיעת עצים והתפתחותם.          2. תתוכנן כניסה הולכי רגל רחבה, נטועה ומגוננת לשכונה מרחוב ביאליק לרחוב אלונים.          3. רחבות כיבוי אש יהיו ככל הניתן בכניסה לחניונים ובמשותף למספר מבנים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. לפחות 15% משטח כל מגרש יותר מחלחל לכל עומקו. במניין השטחים המחלחלים אין לכלול רמפות כניסה למרתפים ושטחים המיועדים לסלילה.          2. תכנון ההנדסי להיתר יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי הנגר היוצאים מהמגרש. נפח הנגר היממתי לניהול בתחום המגרש יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטחו בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תכנון למניעת הצפות מבנים וסיכון חי אדם יערך לתקופת חזרה של 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית.          3. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטח השהייה למי נגר.          4. עודפי נגר בלבד יופנו לשצי"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.          5. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p>	<p><b>6.6</b></p>

	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.6</p>
	<p>6. תכנון אמצעים לניהול נגר ישולב בפיתוח הנופי והאדריכלי.</p>	
	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>6.7</p>
	<p>נטיעת עצים ושמירה על עצים בוגרים תהיה בהתאם לנספח העצים ובהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	
	<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p>	<p>6.8</p>
	<p>הפרוייקט יכלול שילוט היסטורי בכניסות לשכונה .</p>	
	<p><b>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>6.9</p>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
	<p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תכלול בין היתר הנחיות למאפייני פיתוח השטח, לרבות השצ"פ ובניית גדרות, נטיעות במרחב הציבורי , ובמגרש הציבורי. בנוסף יכללו הנחיות לקביעת גובה וחומריות הגדרות לכיוון רחוב בנימין ואלונים אשר יכללו שימוש באבן כורכר. הנחיות לפיתוח השטח יכללו התאמה של מפלס הכניסה למבנה הציבורי למפלס השצ"פ שמדרום לו, וחיבור רחוב ביאליק לרחוב אלונים באופן שיאפשר נגישות מיטבית להולכי רגל. 2. הבטחת רישום מקומות החניה המיועדים לשימוש המבנה הציבורי על שם הרשות המקומית. 3. אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית. 4. תנאי להיתר בניה למגדל- הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ורישום הערה על כך לפי תקנה 27 במרשם המקרקעין. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי במקטעים הרלבנטיים לבניה, לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה. 6. היתר הבנייה יפרט את הסדרת אוורור החניונים התת קרקעיים ומיקום נקודות פליטת האויר ממערכת האוורור. 7. היתר הבנייה יפרט את התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ומטרדים בעת ההקמה, וכן לעניין הריסות ופינויים וחומרי חפירה ומילוי.. 8. תנאי להיתר בניה יהיה קביעה כי מספר העצים שיינטעו בתחומי התכנית לא יפחת ממספר העצים המיועדים לכריתה או העתקה. 9. אישור הוועדה המקומית לתכנית ניהול נגר כמפורט בסעיף 6.6.</p>	
	<p><b>6.11 תשתיות</b></p> <p>1. חובת הטמנת קוים ומתקני תשתית בכל שטח התכנית. 2. תתאפשר התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 3. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה. 4. קווי ומתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה . 5. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית.</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>6. לא יינתן היתר בניה בקרבה לקווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי הבטיחות, מרחקי בניה ומגבלות שימוש מותרים.</p> <p>7. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל.</p>	

<b>6.12</b>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
-------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוצא היתר למימוש התכנית (לעניין זה- הוצאת היתר להריסת הבניינים הקיימים, או הוצאת היתר להקמת בנין ציבורי במגרש המיועד לו) במהלך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יכולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות בתנאי שהחלטה תינתן בתוך מועד 5 השנים הראשונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33