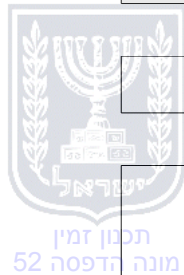


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-1026996

נחלת עילית



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2023

לאשר את התוכנית

29/08/2023



תאריך 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

התכנית לשכונת נחלת עילית בראשון לציון מציעה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 4000 יח"ד, דיור מיוחד, שטחי ציבור, פארק, תעסוקה ועוד. הפיתוח בשטח של כ-540 ד' ישלים רצף של בנייה עירונית בשטח הכלוא בין כביש 4 במערב לדרך היובל במזרח, מחלף הסיירים החדש בצפון ודרך הציונות מדרום.

מצידה המערבי של השכונה יוקם פארק עירוני בשטח של כ-150 דונם, אשר במסגרתו מתוכננים שטחי איגום אשר ייתנו מענה לבעיות ניקוז מי נגר אזוריות. שכונת נחלת עילית מציעה תפיסה תכנונית חדשה מקיימת, עם דגש על בניה ירוקה וקהילתיות, אשר במרכזה הולך הרגל.

מבני המגורים המוצעים הם בבניה מרקמית משולבת מגדלים ובתמהיל שטחי דירות מגוון המאפשר התפתחות קהילה הטרוגנית במקום. במרכז השכונה מתוכננת שדרה מסחרית עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, מונה הדפסה 52 תכנון זמין

התכנית כוללת פתרונות דיור גם עבור חלק מתושבי שכונת רמת אליהו ממערב, העוברת תהליכי התחדשות ופינוי בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלת עילית
מספר התכנית	413-1026996	
שטח התכנית	539.801 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

לייר

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	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	181285
	קואורדינאטה Y	654943

1.5.2 תיאור מקום  
אזור נחלת יהודה הצפון מערבי. גובל ממערב בדרך כביש מס' 4 ובצפון במחלף הסיירים.

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

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3629	מוסדר	חלק	3, 113-114, 336	1-2, 4-7, 11, 13, 30, 312, 314, 338, 341
6091	מוסדר	חלק	40	2-6, 10-29, 37-39, 41-45, 48, 50-56, 60, 64, 70, 101-102
6094	מוסדר	חלק	7, 11	1-2, 4-6, 8-10, 12-14
6095	מוסדר	חלק		195

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**

חולון

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1997		5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2 /א
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 101 /א
07/03/1988		1131	3534		החלפה	ממ/ 8005
24/09/2015		127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 /1 40. הוראות תכנית רצ/ 1 /1 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/ 1 /1 /40
03/01/1991		1009	3831		החלפה	רצ/ 1 /50 /3
10/05/2006		3155	5526		החלפה	רצ/ 1 /50 /51 /1
17/03/2011		3185	6214		החלפה	רצ/ 1 /59 /1
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 2030 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/ 2030
16/04/2008		2869	5797		החלפה	רצ/ מק/ 1 /59 /2
09/09/2020		8702	9090		החלפה	413-0584227
15/08/2022		10680	10733	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0694307. הוראות תכנית 413-0694307 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0694307
15/01/1970			1593		החלפה	ממ/ 826
30/01/1992		1967	3969		החלפה	רצ/ במ/ 1 /50 /50

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד קנפו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דוד קנפו			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 03 03/05/2023	אלדב נטוביץ	20/11/2022	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט תיעוד גבולות (תתי"ג)	17: 27 10/07/2022	אלדב נטוביץ	10/07/2022	9		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרוגרמה למבני ציבור	12: 40 28/06/2022	שרון שפר	28/06/2022	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז ונופי משולב- חתכים	13: 02 27/06/2023	שמואל בדולח	08/05/2023	2	1: 250	רקע	ניקוז
לא	תשריט מצב מוצע מאוחד	16: 51 03/05/2023	דוד קנפו	03/05/2023		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי - תכנית	08: 34 20/07/2023	דוד קנפו	20/07/2023		1: 750	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 24 19/07/2023	דן פוכס	18/07/2023		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	16: 24 19/07/2023	דן פוכס	18/07/2023		1: 1250	רקע	תנועה
לא	בה"ת	16: 28 23/06/2022	פי גי אל הנדסה	23/06/2022	171		רקע	תנועה
לא	סקר עצים - חוברת	12: 03 27/06/2023	אלון ורד	07/06/2023	98		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים- רקע נספח בינוי	16: 25 19/07/2023	אלון ורד	18/07/2023		1: 750	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	12: 07 27/06/2023	גלית אציל לדור	20/06/2023	54		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון תבע נחלת עילית	08: 18 28/06/2023	גלית אציל לדור	20/06/2023	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נופי	16: 25 19/07/2023	דוד אלחנתי	18/07/2023		1: 1000	רקע	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי	16: 01 04/04/2022	רוני יהודאי שביב	22/02/2022	116		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים	12: 13 27/06/2023	שמואל בדולח	08/05/2023		1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ביוב	12: 35 27/06/2023	שמואל בדולח	08/05/2023		1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז	13: 00 27/06/2023	שמואל בדולח	08/05/2023		1: 1250	רקע	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית מים וביוב	16: 29 20/06/2022	שמואל בדולח	20/06/2022	11		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ניקוז	16: 30 20/06/2022	שמואל בדולח	20/06/2022	22		רקע	ניהול מי נגר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**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		ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547438		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	1	03-7632280	03-7632132	davida@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה קומה 5.

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc .com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
שמאי	שמאי	גלית אציל לדור	657		עדנים	(2)				galit@atsil.co .il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	חג"מ מהנדסים יועצים ומתכננים ) 1980) בע"מ	נתניה	(3)	7	073-7903902	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
	יועץ תחבורה	פי גי אל הנדסה		פי. גי. אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111		
	אגרונים	אלון ורד		קבוצת ורד	רמת השרון	המלכים	13			alon@veredgroup.co.il
	יועץ סביבתי	רוני יהודאי שביב		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		elad@hetzhazafon.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co.il
אדריכלית העיר	יועץ	שרון שפר		עיריית ראשון לציון אגף תכנון עיר	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547677		sharonsr@ris-honleziomuni.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה 1924500.

(2) כתובת: ת.ד. 54.

(3) כתובת: גיבורי ישראל 7, נתניה.

**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.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 52

מונח	הגדרת מונח
מסחר/חזית מסחרית	מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי אוכל, שירותים אישיים וכדומה
שדרה	דרך מס 17 ותאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח 405,406,407,408

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

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

הקמת שכונת מגורים בצפון מערב שכונת נחלת יהודה הכוללת כ-4,000 יחידות דיור למגורים, דיור מיוחד, איגום מי נגר עילי, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים שבילים ודרכים.
- קביעת השימושים וזכויות הבניה המותרים לכל תא שטח.
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות כולל מגדלים של עד 23 קומות.
- קביעת הוראות בינוי, כולל קווי בניין.
- התווית דרכים.
- קביעת הוראות לניקוז ושימור מי נגר בפשט ההצפה.
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי.
- קביעת הוראות להקמת תחנת שאיבה חדשה וביטול תחנת השאיבה הקיימת.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 52



תכנין זמין  
מונה הדפסה 52

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	139 - 104
דיור מיוחד	150
תעסוקה	201
מתקנים הנדסיים	502
מבנים ומוסדות ציבור	501, 313 - 311, 309 - 302
שטח ציבורי פתוח	420 - 415, 413, 411 - 401
ככר עירונית	701
דרך מאושרת	605 - 603, 601
דרך מוצעת	620, 618 - 611
שביל	619, 525 - 510
מגורים ותעסוקה	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501, 311
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	418 - 416, 403 - 401
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	150
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	605, 604
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	620, 618 - 611
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	701
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 312, 311, 307, 304, 302
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	138 - 136, 130, 128, 110 - 105
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	502
גבול מגבלות בניה	שביל	522, 513
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	418 - 416, 413, 406, 403, 401
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	201
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	150
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	605 - 603
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	701
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	311, 306
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	135, 109
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	417, 406, 401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	611
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	418, 403, 401
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	615
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	415, 413, 402, 401
הנחיות מיוחדות ג	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות ג	דרך מוצעת	611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ג	שטח ציבורי פתוח	403, 401
זיקת הנאה	דיור מיוחד	150
זיקת הנאה	דרך מאושרת	605
זיקת הנאה	דרך מוצעת	618 - 616, 614 - 611
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
זיקת הנאה	מגורים ד'	104 - 102, 128, 126, 124, 122, 120, 118
		132, 130
זיקת הנאה	מגורים ותעסוקה	103 - 101
זיקת הנאה	שביל	521, 520, 517, 513, 510
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	418, 404, 403
זיקת הנאה	תעסוקה	201
חזית מסחרית	דיור מיוחד	150
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
חזית מסחרית	מגורים ד'	106 - 102, 126, 124, 117, 116, 112, 110
		130, 128
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	103 - 101
מבנה מוצע	שטח ציבורי פתוח	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	611
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	312
קו בנין עילי	דיור מיוחד	150
קו בנין עילי	ככר עירונית	701
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	313, 312
קו בנין עילי	מגורים ד'	104 - 102, 128, 126, 124, 122, 120, 118
		132, 130
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	103 - 101
קו בנין עילי	תעסוקה	201
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	611
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	313 - 311
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	417, 416
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605 - 603, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	620, 618 - 611
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	501, 313 - 311, 309 - 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	139 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	619, 525 - 510
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	420 - 417, 415, 413, 411 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	201

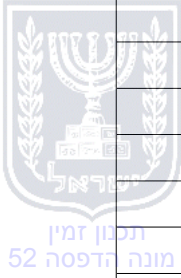
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
95.95	517,921.18	אזור חלקאי
0.42	2,287.72	בניה ציבורית
0.03	158.88	דרך ו/או טיפול נופי
1.81	9,788.65	דרך מאושרת
0.32	1,738.04	שטח למוסד
1.41	7,601.98	שטח פרטי פתוח
0.06	304.55	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>539,801</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.49	8,058.38	דיור מיוחד
0.42	2,267	דרך מאושרת
17.53	94,762.57	דרך מוצעת
0.23	1,240.78	ככר עירונית
19.25	104,077.73	מבנים ומוסדות ציבור
23.27	125,833.16	מגורים די
2.18	11,772.3	מגורים ותעסוקה
0.28	1,523.43	מתקנים הנדסיים
1.02	5,514.94	שביל
33.49	181,083.64	שטח ציבורי פתוח
0.83	4,510.75	תעסוקה
<b>100</b>	<b>540,644.67</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל קומת הקרקע- מגורים ושטחים משותפים לדיירים.                      בקומת הקרקע:                      א. שטחים משותפים לדיירים.                      ב. מסחר כחזית מסחרית בתאי שטח 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 124, 126, 128, 130                      ג. שימושים ציבוריים - בתאי שטח 105, 113, 114 יקבעו שימושים לצרכי ציבור כגון: חינוך, תרבות, רווחה, קהילה ומשרדים עירוניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותרו דירות גן.</li> <li>יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיר, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיר.</li> <li>ניתן להקים בתת הקרקע מחסנים לשימושי מסחר ומבני ציבור המשולבים במגרש. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</li> <li>תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- בכפוף לפתרון הסתרה.</li> <li>הבינוי לשדרה יהיה אחיד בכל המבנים הפונים לשדרה ויקבע במסגרת תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</li> <li>החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</li> <li>המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'.</li> <li>לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה.</li> <li>בתאי שטח הכוללים מגדלים, לעת הגשת בקשה להיתר בניה תיבחן האפשרות לבינוי מרקמי של עד 10 קומות לחזית השדרה.</li> </ol> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הוראות בינוי לשימושים הציבוריים:</li> <li>השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</li> <li>תיקבע חצר בשטח של עד 600 מ"ר על פי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</li> <li>הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</li> <li>המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</li> <li>גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.</li> <li>שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>9. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>10. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לשדרה- ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012.</p> <p>2. מערך סיעודי ומחלקות אשפוז.</p> <p>3. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, בית כנסת, חדרי חוגים, אולם מופעים, ספרייה חדר כושר, ברכת שחיה, חדרי ישיבות, משרדי הנהלה וכדומה.</p> <p>4. מסחר כחזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>5. שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה כגון: חינוך, תרבות, רווחה קהילה, ומשרדים עירוניים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יש לתאם הקמת דיור מוגן מול אגף פרוגרמות במשרד הבריאות.</p> <p>2. תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- בכפוף לפתרון הסתרה.</p> <p>3. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</p> <p>4. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל-10 קומות לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>5. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>הוראות בינוי לשימושים הציבוריים:</p> <p>1. השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p>

4.2	דיוור מיוחד
	<p>2. תיקבע חצר בשטח של עד 600 מ"ר על פי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>4. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>5. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>6. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.</p> <p>7. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>8. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>9. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיוור והשימוש הציבורי.</p> <p>10. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן, ברכת שחיה וכדומה.</p> <p>2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים. בכפוף לפתרון להסתרת המתקנים.</p>
ו	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לעניין השימוש ולעניין איסור איחוד דירות אשר יביא לחריגה מהשטח הממוצע של יחידות הדיוור על פי תכנית זו.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>



4.3	מגורים ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>מגורים תעסוקה וחזית מסחרית.</p> <p>א. בקומת הקרקע - חזית מסחרית ותעסוקה ובלבד שיהיו מקבלי קהל. שטחים משותפים לדיירים.</p> <p>ב. בקומות שמעל לקומת הקרקע - תעסוקה - משרדים לרבות מרפאות, חדרי כושר וחוגים, שירותים אישיים וכיו"ב. מגורים, לרבות שטחים משותפים לדיירים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר הקמת מתקנים טכניים בגג המבנה- יתואם פתרון הסתרה באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או המרתף בלבד. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור.</p> <p>ניתן להקים בתת הקרקע מחסנים לשימושי מסחר ותעסוקה. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</p> <p>3. לא יותרו דירות גן.</p> <p>4. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.</p> <p>5. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית. קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט, ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. משרדים לרבות מרפאות, חדרי כושר וחוגים, שירותים אישיים וכיו"ב.</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע.</p>
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות

4.4	תעסוקה
	<p>1. תותר התקנת מתקנים טכניים בגג המבנה- בכפוף לפתרון הסתרה.</p> <p>2. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר- הפניית ומיקום המסחר ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. המרחק בין מבנים עד 10 קומות לא יפחת מ- 6 מ' ובין מבנים מעל ל- 10 קומות לא יפחת מ-10 מ'. לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית.</p> <p>4. ניתן להקים בתת הקרקע מחסנים לשימושי מסחר ותעסוקה. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מצללות (פרגולות).</p> <p>2. לפחות 20% משטח כל מגרש יישמר כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, כך שיאפשרו השהייה וחלחול של מי נגר.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן וכדומה.</p> <p>2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכונות למעליות ומתקנים טכניים, בכפוף לפתרון להסתרת המתקנים.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית ייקבע כזיקת הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט, ובהתאם להוראות פרק 6 לעניין זיקת הנאה.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. חינוך, בריאות, רווחה, תרבות, קהילה, דת, ספורט ומשרדים עירוניים.</p> <p>ב. מסחר - בתאי שטח הגדולים מ-5 דונם וכן בתא שטח 309, יותר מסחר נלווה לשירות באי המבנה כגון קפיטריות, מזנונים וחנויות הקשורות לתכני המוסד.</p> <p>ג. בתאי שטח 311,313 יותרו בנוסף על האמור לעיל גם שטחי ספורט ונופש, מרפאות, שירותי חירום, מתקנים הנדסיים וטרמינל אשפה פנאומטי.</p> <p>ד. בתא שטח 312 יותרו בנוסף על האמור לעיל גם שימושים על אזוריים כגון משרדים ממשלתיים, בתי חולים ומרפאות, ומסוף תחבורה ציבורית, שרותי חירום, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט ונופש.</p> <p>ה. דרכים.</p> <p>ו. בקומות מרתף יותר גם חניון ציבורי.</p> <p>ז. בתא שטח 501- תותר גם תחנת שאיבה לביוב עד לביטול תחנת השאיבה הקיימת והעברתה לתא שטח 502.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>



4.5 מבנים ומוסדות ציבור	
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בתאי שטח 312, 313 הבינוי יכלול חזית מסחרית לכיוון כביש 2.  2. תותר הקמת מתקנים טכניים בגג המבנה- בכפוף לפתרון הסתרה.  3. החזית המסחרית תתוכנן בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מסחר.  4. השטח שבין גבול המגרש לחזית המסחרית יבוצע ברצף עם השטחים הציבוריים הסמוכים ויישאר פתוח למעבר הציבור.  5. לא תותר הבלטות קומות עליונות מעבר לשטח קומה טיפוסית.  7. בתא שטח 313 השימוש לטרמינל אשפה פנאומטי יותר בעורף המגרש בלבד ולא בחזית לכביש 2.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תכנון המרתפים יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין מרתפים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. שטחי הגגות מיועדים למעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, שטחים לשיבה, פעילות ואירועים, מרפסות גן וכדומה.  2. מעל קומת הגג העליון תותר הקמת חדרי מכוונות למעליות ומתקנים טכניים. יתואם פתרון להסתרת המתקנים.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>תכנון החניה יעשה בהתאם להוראות פרק 6 לעניין חניה.</p>
ה	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. מימוש שטחי המסחר מותנה במימוש השטחים הציבוריים.  2. תאי שטח 311-313 - לפחות 30% משטח הקרקע יוקצה לשימושים בעלי חשיבות על אזורית כגון מוסד רווחה או בריאות שישרת את כלל האזור.  3. כל שינוי או שדרוג במבנה תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501 יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.  4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 501 עבור שימושים ציבוריים יהיה הקמת תחנת שאיבת ביוב חלופית בתא שטח 502.</p>
4.6 מתקנים הנדסיים	
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקן הנדסי.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח 502 תוקם תחנת שאיבה שתחליף את תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501.</p>
4.7 דרך מאושרת	
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים המותרים בדרך.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>

	<b>4.7</b>
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p> <p style="text-align: center;"><b>דרכים</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תנאי לתכנון וביצוע גשר מעל כביש 4 (כביש ארצי)- יהיה אישור חברת נתיבי ישראל וחברת חשמל.</p> <p>2. גובה גבריט הגשר מעל כביש 4 יהיה לפחות 6 מ' ויתואם מול משרד הביטחון.</p> <p>3. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p>	א
	<b>4.8</b>
	<b>4.8.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל - כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט, תאורת רחוב, פרגולות והצללות וכדומה.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות, מובל סגור תת-קרקעי, מעבירי מים תת קרקעיים.</p> <p>ד. שתילה ונטיעות.</p>	
	<b>4.8.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p style="text-align: center;"><b>דרכים</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב ככל הניתן.</p> <p>2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>4. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p>	א
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תנאי לתכנון וביצוע גשר מעל כביש 4 (כביש ארצי)- יהיה אישור נתיבי ישראל, חברת חשמל ותאום מול חברת מקורות.</p> <p>2. ככל שיאושר תוואי חלופי לחיבור בין שכונות נחלת עילית ורמת אליהו / לחציית כביש 4, והגשר המוצע בתכנית זו טרם בוצע, יבוטל הייעוד לדרך וייעוד הקרקע יהיה שצ"פ בחלק שבתחום הפארק ובשאר חלקו יחזור לייעוד המאושר קודם לאישורה של תכנית זו.</p>	ב
	<b>4.9</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.9.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן וכל הדרוש לתפקודם, כולל:</p> <p>א. שבילים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, פיסול חוצות, מתקני/מגרשי ספורט, מתקני משחקים, פרגולות והצללה</p> <p>ב. מיגון אקוסטי</p> <p>ג. תשתיות תת-קרקעיות, סיבים אופטיים תת-קרקעיים, מובל סגור תת קרקעי, חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים, מעבירי מים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ד. תא שטח 401 ישמש גם כשטח להצפה ואיגום של מי נגר עילי ותותר בו הקמת מתקן שאיבה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



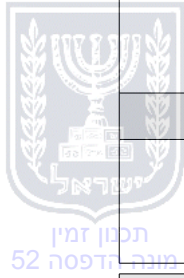
תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p>לניקוז שטח ההצפה. ה. מסחר- בתאי שטח 401 יותרו מזנונים ובתי קפה ובתאי שטח 405-408 יותרו קיוסקים/מזנונים. ו. דרכי גישה לרכב חירום והצלה בתאי שטח 401, 403. ז. מבנים לתנועת נוער בתא שטח 418. ח. בתאי שטח 405-408 יותרו שימושי דרך ככל ויוחלט על הוספת צמתים בשדרה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. התכנון המפורט של השטחים הציבוריים יעשה ע"פ עקרונות נספח הפיתוח המנחה של תכנית זו. 2. התכנון המפורט בתא שטח 404 יכלול בין השאר התייחסות למעבר הולכי רגל מתחת לכביש 2. 3. יובטח רצף מעבר חופשי בין מגרשים 403 ו-401 תחת הגשר המתוכנן במגרש 611. 4. במידת הצורך תותר הקמת גדר ו/או מיגון אקוסטי לאורך כביש מס' 4 הגובל בתכנית. 5. יובטח רצף מעבר חופשי לכלל הציבור בשצ"פים בתחום התכנית. 6. התכנון המפורט לפיתוח הפארק ושטחי האיגום יובא לאישור יועץ הבטיחות. 7. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כך שיוכלו לקלוט מי נגר ויאפשרו השהייה וחלחול. 8. מקומות הישיבה עבור הקיוסקים בשדרה לא ימנעו מעבר הולכי רגל ושביל האופניים. 9. מבני תחנות השנאה ישולבו בפיתוח השטחים הפתוחים ככל ולא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. 10. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות. 11. התכנון המפורט של הפארק יכלול שבילי אופניים אשר יחברו בין שבילי האופניים המתוכננים בשכונה לשבילי האופניים המתוכננים ברמת אליהו ולתחנת המטרו המתוכננת.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ג</b> השטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות ג' מהווה חלק מרצועה לקו מים. בשטח זה לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל עבודה בתחום זה תבוצע בתאום עם חברת מקורות.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> השטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות מתוכנן כשטח להצפה ואיגום של מי נגר עילי, בהתאם להוראות פרק 6 'ניהול מי נגר'.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b> בשטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות ב' תתאפשר הקמה ונחיתה של גשרים ומעברים תת קרקעיים, עבור מעברי הולכי רגל מעל/מתחת שדרות היובל.</p>	
<p><b>ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>א. שטחים מגוננים, נטועים ומרוצפים ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ד. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה</p>	

<b>4.10</b>	<b>ככר עירונית</b>
	<p>ה. פיסול חוצות</p> <p>ו. פרגולות והצללה</p> <p>ז. דרכי גישה לרכב חירום והצלה</p> <p>ח. תשתיות תת-קרקעיות</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. ככל הניתן השטח ירוצף עד 60% משטחו.



<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם כולל גינון ונטיעות.</p> <p>ב. ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ג. פרגולות והצללה</p> <p>ד. תשתיות תת-קרקעיות</p> <p>ה. מתקני משחקים</p> <p>ו. פיסול חוצות</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

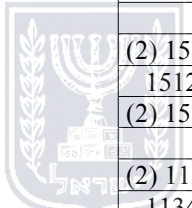
מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										646		194	452		101	מסחר	מגורים ותעסוקה
										2920		876	2044		101	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		23136	9891	4235	(1) 9010		101	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	5	5	3	23	77.8	108	80	26702	9891	5305	11506	4121	101	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
										1500		450	1050		102	מסחר	מגורים ותעסוקה
										3010		903	2107		102	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		22840	9595	4235	(1) 9010		102	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	5	5	3	23	77.8	108	80	27350	9595	5588	12167	3998	102	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
										1426		428	998		103	מסחר	מגורים ותעסוקה
										2902		871	2031		103	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
(2) 1512								108		21969	8724	4235	(1) 9010		103	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1512	5	5	7.5	5	3	23	77.8	108	80	26296	8724	5533	12039	3635	103	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה
(2) 1764	5	5	7.5	7.5	3	23	77.8	126	80	24437	9010	4933	) 10495 (1	3754	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	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 מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 1764								126		24558	9130	4933	) 10495 (1)	105	מגורים ד'	מגורים ד'	
1764	5	5	5	7.5	3	23	77.8	126	80	25008	9130	4983	10895	3804	105	<סך הכל>	מגורים ד'
										435		108	327		106	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22117	8811	4296	(1) 9010		106	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22552	8811	4404	9337	3671	106	<סך הכל>	מגורים ד'
										454		113	341		107	מסחר	מגורים ד'
(2) 938								67		12875	4443	2804	(1) 5628		107	מגורים ד'	מגורים ד'
938	5	5	5	5	3	(4) 10	35	67	80	13329	4443	2917	5969	1851	107	<סך הכל>	מגורים ד'
										435		108	327		108	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		22026	8720	4296	(1) 9010		108	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22461	8720	4404	9337	3633	108	<סך הכל>	מגורים ד'
										425		106	319		109	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		21642	8336	4296	(1) 9010		109	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22067	8336	4402	9329	3473	109	<סך הכל>	מגורים ד'
										531		132	399		110	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		23322	10016	4296	(1) 9010		110	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	23853	10016	4428	9409	4173	110	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512								108		23044	9799	4235	(1) 9010	4083	111	מגורים ד'	מגורים ד'
										579		144	435		112	מסחר	מגורים ד'
(2) 1134								81		16139	5384	3972	(1) 6783		112	מגורים ד'	מגורים ד'
1134	5	5	5	5	3	(4) 10	35	81	80	16718	5384	4116	7218	2243	112	<סך הכל>	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1512								108		23223	9917	4296	(1) 9010		113	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	23673	9917	4346	9410	4132	113	<סך הכל>	מגורים ד'
										(3) 450		50	400		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(2) 1764								126		24344	8916	4933	) 10495 (1)	114	מגורים ד'	מגורים ד'	
1764	5	5	7.5	5	3	23	77.8	126	80	24794	8916	4983	10895	3715	114	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי					
(2) 1764	5	5	7.5	7.5	3	23	77.8	126	80	24457	9029	4933	10495 (1)	3762	115	מגורים ד'	מגורים ד'
										965		240	725		116	מסחר	מגורים ד'
(2) 1764								126		24236	8808	4933	10495 (1)		116	מגורים ד'	מגורים ד'
1764	5	5	5	7.5	3	23	77.8	126	80	25201	8808	5173	11220	3670	116	<סך הכל>	מגורים ד'
										1158		288	870		117	מסחר	מגורים ד'
(2) 1764								126		25167	9739	4933	10495 (1)		117	מגורים ד'	מגורים ד'
1764	5	5	7.5	5	3	23	77.8	126	80	26325	9739	5221	11365	4058	117	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	7.5	3	(4) 10	35	90	80	19479	8417	3537	(1) 7525	3507	118	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18238	7176	3537	(1) 7525	2990	119	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19067	7162	4380	(1) 7525	2984	120	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22791	9185	4596	(1) 9010	3827	121	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22777	9171	4596	(1) 9010	3821	122	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	21454	7848	4596	(1) 9010	3334	123	מגורים ד'	מגורים ד'
										531		132	399		124	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		21428	8122	4296	(1) 9010		124	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	21959	8122	4428	9409	3428	124	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	21601	7995	4596	(1) 9010	3331	125	מגורים ד'	מגורים ד'
										531		132	399		126	מסחר	מגורים ד'
(2) 1512								108		21555	8249	4296	(1) 9010		126	מגורים ד'	מגורים ד'
1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	22086	8249	4428	9409	3437	126	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18767	6862	4380	(1) 7525	2859	127	מגורים ד'	מגורים ד'
										386		96	290		128	מסחר	מגורים ד'
(2) 1260								90		18453	6848	4080	(1) 7525		128	מגורים ד'	מגורים ד'
1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18839	6848	4176	7815	2853	128	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	17996	6934	3537	(1) 7525	2889	129	מגורים ד'	מגורים ד'
										513		128	385		130	מסחר	מגורים ד'
(2) 1260								90		17962	6900	3537	(1) 7525		130	מגורים ד'	מגורים ד'
1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	18475	6900	3665	7910	2875	130	<סך הכל>	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	24536	10930	4596	(1) 9010	4554	131	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1512	5	5	5	5	3	(4) 10	35	108	80	24471	10865	4596	(1) 9010	4527	132	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	21459	10397	3537	(1) 7525	4332	133	מגורים ד'	מגורים ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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 מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19689	7784	4380	(1) 7525	3243	134	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19689	7784	4380	(1) 7525	3243	135	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	20649	8744	4380	(1) 7525	3643	136	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	20649	8744	4380	(1) 7525	3643	137	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19456	7551	4380	(1) 7525	3146	138	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 1260	5	5	5	5	3	(4) 10	35	90	80	19456	7551	4380	(1) 7525	3146	139	מגורים ד'	מגורים ד'
										965		240	725		150	מסחר	דיוור מיוחד
										1000		250	750		150	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד
(2) 4200								300		60161	19311	16350	) 24500 (5		150	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד
4200	5	5	5	5	3	14	57	300	80	62126	19311	16840	25975	8046	150	<סך הכל>	דיוור מיוחד
										406		101	305		201	מסחר	תעסוקה
										44403	10810	10288	23305		201	תעסוקה	תעסוקה
	5	7.5	5	5	3	22	89		80	44809	10810	10389	23610	4504	201	<סך הכל>	תעסוקה
	5	5	5	5	3	8	32		80	85165	31937	10646	42582	13307	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	49045	18392	6131	24522	7663	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	9589	3596	1199	4794	1498	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	13403	5026	1676	6701	2094	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	19176	7191	2397	9588	2996	306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	10939	4102	1368	5469	1709	307	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

תכנית מס': 413-1026996 - שם התכנית: נחלת עילית

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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 מחלף
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	5	5	5	5	3	8	32		80	53248	19968	6656	26624	8320	308	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	3	8	32		80	28539	10702	3568	14269	4459	309	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	0	3	8	32		80	252448	94668	31556	126224	39445	311	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										1370		340	1030		312	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										72666	27764	8914	35988		312	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	5	5	3	8	32		80	74036	27764	9254	37018	11568	312	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
										444		110	334		313	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										51076	19320	6330	25426		313	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	5	5	3	8	32		80	51520	19320	6440	25760	8050	313	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	0	0	3	8	32			17960	6735	2245	8980	2806	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	0	0		2	7			600			(6) 600	1521	502	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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 מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
					2	7				400 (7)		80	320	401	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
					2	7				650			(6) 650	401	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5	2	7				1050		80	970	401	<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח	
	3	3	3	3	1	5		1	15				(8) 15	3730	406	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	3	3	3	3	1	5		1	15				(8) 15	4317	407	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	2	10			80	500 (9)		100	400	11509	418	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח

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

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

**הוראות טבלה 5:**

- כל כיווני קווי הבנין על פי תשריט. בתאי שטח פינתיים כל קו בניין הפונה לרחוב מהווה קו בניין קדמי/חזיתי. בתאי שטח עם חזית מסחרית ובתאי שטח הפונים לשדרה יותר קו בנין עילי 2 עבור קולונדה למסחר, בהתאם למסומן בתשריט ולהוראות פרק 6 לעניין מסחר.
- עבור שימוש מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח הגדולים מ-5 דונם וכן בתא שטח 309, יותר מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות, מזנונים וחניויות הקשורות לתכני המוסד בהיקף של עד 250 מ"ר מתוך שטחי הבניה המאושרים. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.
- עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה יתאפשרו מרפסות בהיקף של עד 1% משטחי הבניה העל קרקעיים.
- תמהיל יחידות הדיור יהיה באופן הבא: 10% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 50 מ"ר ליח"ד, 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר ליח"ד, יתר הדירות יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 105 מ"ר ליח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים להעברה לשימושים אחרים.

ו. ניתן יהיה לנייד שטחי מסחר לתת הקרקע ובלבד שהכניסה תהיה מהחזית המסחרית בקומת הקרקע.

ז. גז טבעי - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בפרק 6 סעיף תשתיות.

ח. בתא שטח 701- בייעוד כיכר עירונית ניתן לבנות הצללות בהיקף של עד 25%.

ט. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.

י. תותר בניית מרתפים בקו בנין אפס, ובהיקף תכסית של עד 80% משטח המגרש, וזאת בכפוף למתן פתרונות לחלחול מי נגר.

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

(1) שטח עיקרי למגורים כולל 100 מ"ר לרווחת הדיירים לכל מבנה מגורים, לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים.

(2) שטח מרפסת מינימאלי 12 מ"ר, שטח מרפסת ממוצע 14 מ"ר ליחיד.

(3) בנוסף לשטח זה יוקצו לשימוש מבני ציבור עד 600 מ"ר חצר במפלס הקרקע.

(4) בתא שטח זה יתוכנן מבנה שאינו רב קומות כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

(5) שטח כולל ממוצע ליחיד 65 מ"ר. השטח העיקרי כולל 5,000 מ"ר עבור מחלקות אשפוז ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחי מגורים או שימושים אחרים.

(6) שטחים אלו ניתנים למימוש גם בתת הקרקע בהתאם לצורך ההנדסי של המתקן.

(7) תותר הקמת עד 2 מזנונים בשטח מירבי (עיקרי+שירות) של 50 מ"ר לכל אחד ובנוסף עד 2 בתי קפה בשטח מירבי (עיקרי+שירות) של 150 מ"ר לכל אחד.

(8) שטח זה מיועד לשימוש עיקרי ושירות וניתן לחלוקה בהתאם לצורך בשלב ההיתר. ניתן לנייד שטחים אלה לתאי שטח 405,406,407,408.

(9) עבור מבנים לתנועת נוער.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לכל תחום התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים, צורתם, העמדתם במגרש (בדגש על המבנים שלאורך שד' היובל והשדרה המרכזית) מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ב. הנחיות בנוגע לנסיגות לכיוון שטחים ציבוריים.

ג. הנחיות לבינוי במגרשים הפונים לשדרה.

ד. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

ה. הנחיות לביצוע החזיתות המסחריות, רציפותן, הפניית החזית המסחרית, גובהן, עיצובן, שילוט, תאורה וכדומה והפיתוח לאורך החזית המסחרית.

ו. הנחיות לעיצוב הרחוב: אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ז. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, מפלסי הכניסה הקובעת בכל המגרשים ייקבעו מעל מפלס ההצפה בהסתברות 1: 100 שנים.

ח. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים.

ט. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר, תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

י. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

יא. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולהוראות סעיף 6.5 ניהול מי נגר אשר אושרה על ידי רשות הניקוז ורשות המים.

יב. תכנון מפורט לפיתוח הפארק, אשר יציג שני תרחישים, עם וללא הצפת שטחי האיגום במי נגר, אשר יאושר ע"י יועץ בטיחות.

יג. תכנון של מתרס אקוסטי לאורך השוליים המערביים של כביש 4.

יד. פתרונות בינוי אשפה וגזם, כולל מיקום מרכזי איסוף פסולת למחזור.

טו. פתרונות לטיפול בחומרי החפירה, מתוך ראייה כוללת של כלל עבודות הבינוי והפיתוח בשטח התכנית.

**6.2**

**מסחר**

1. לא יותר מסחר אלא בקומת הקרקע.
2. תתאפשר קומת עמודים (קולונדה) בכפוף להנחיות הועדה המקומית לעיצוב החזיתות המסחריות במסגרת תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 6.1.
3. החזית המסחרית תפנה לכיוון השדרה והרחובות הסמוכים לפי התשריט.
4. החזית המסחרית תתוכנן כך שלא תיווצר חזית אטומה.

6.2	מסחר
	<p>5. המסחר ילווה את הרחוב ויותאם למפלס המדרכה.</p> <p>6. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את שאר השימושים בבניין לבין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>7. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'.</p> <p>8. לא תותר הפניית פירים ותעלות איוורור של מסעדות על חזיתות המבנה.</p>
6.3	בניה ירוקה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן התקף ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. שטח הפארק - מגרש 401, ישמש גם כשטח להצפה ויתוכנן כך שיוכל לקלוט 350,000 מ"ק בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו, או פתרון שווה ערך באישור רשות ניקוז. בתחום השטח תתאפשר הקמת מתקנים אלקטרומכאניים לצרכי ניקוז, אשר יסלקו את שארית המים אשר לא ניתן יהיה לנקזם מחוץ לשטח באופן גרביטציוני, וזאת על מנת להיערך לסופה הבאה על פי התפיסה התפעולית בשלב התכנון המפורט למימוש.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה אישור רשות הניקוז ורשות המים לתכנית ניקוז אשר תכלול תכנון מפורט לשטחי האיגום- מתקן הוויסות והחלחול של הנגר בתכנית, בהתאם להוראות תכנית זו. תכנית הניקוז תכלול גם סקר סיכונים למניעת זיהום ותיערך ע"י גיאוו-הידרולוג שיבדוק פוטנציאל זיהום אפשרי ואת הצורך באמצעים נוספים למניעת זיהום. כמו כן, תתייחס תכנית הניקוז למשך ריקון המים, לחומרי הפיתוח בשטחי האיגום ויכולת שטחי האיגום לשמש את הציבור כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. תכנית הניקוז (כאמור בסעיף ג') תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p> <p>ה. פתרונות הניקוז ושימור הנגר בשטחים הציבוריים יאושרו על ידי יועץ בטיחות.</p> <p>ו. בתכנון מפורט מערכת הניקוז והכבישים תתוכנן כך שלא תציף בהסתברות של 1:100 שנה מפלסי +0.00 של כניסות הבתים והכניסות לחניונים ומרתפים תת קרקעיים.</p> <p>ז. במגרשים בהם יהיו מבנים תת קרקעיים, ינקטו כל האמצעים למניעת כניסת מי גשמים לתוכם.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים בקרבת שטחי האיגום וההשהייה, ימוגנו מפני שיטפונות לתקופת חזרה של 1:100 שנה.</p> <p>ט. בכלל המגרשים בתכנית יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח עם אפשרות להשהייה של מי נגר עילי.</p> <p>י. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. כמו כן, תיבחן האפשרות לשלב קידוחי החדרה של מי הגגות מהמגרשים הסמוכים, בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>יא. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>יב. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>יג. בשטח התכנית ינוהל לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות סופה של 1:50 שנה ע"י שימוש באמצעים להשהייה (איגום זמני) וחלחול לתת הקרקע.</p> <p>יד. הטיית ניקוז מתחום התכנית לתעלות הניקוז של כביש 4 תהיה בכפוף לתאום מול חברת</p>

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>נתיבי ישראל. טו. תבחן האפשרות של השהיית מי נגר בגגות.</p>	



<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. רעש מכבישים : א. המבנים בתאי שטח הפונים לכביש 4 (ארצי) - 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, ימוגנו במיגון אקוסטי דירתי. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את המיגון האקוסטי הנדרש למבנה, לאישור היחידה הסביבתית. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכלל המגרשים הכוללים שימושים רגישים יהיה הכנת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את הצורך במיגון אקוסטי דירתי ואמצעים אחרים להפחתת מטרדי רעש, לאישור היחידה הסביבתית. 2. רעש מטוסים : היתרי בניה בתאי שטח הנמצאים בתחום מגבלות רעש מטוסים (מר"מ) 1 ינתנו בכפוף להוראות פרק 2 של תמא 4/2 על שינוייה כולל חיוב בניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א.</p>	



<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.6</b>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בניה וכדומה. ג. נטיעות : 1. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים. 2. נטיעות מעל מרתפים/שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 3. תינתן העדפה לנטיעת עצים גדולים רחבי נוף חסכניים במים.</p>	



<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתתות ע"י נתיבי טיסה. 3. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית שגובהו עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. 5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על +60 מטר מעל פני הקרקע, הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה. 6. גובה מבנים של 100 מטר מעפ"ש / 136 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד</p>	



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p align="center">הביטחון.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. אישור רשות הניקוז, ורשות המים לתכנית ניקוז בהתאם לאמור לעיל בסעיף 6.4 ניהול מי נגר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למגרשים שבתחום פשט ההצפה עפ"י תמ"א 1 וכן המגרשים הגובלים לשטח ההצפה המוצע ולתעלות שבזי ז'בוטינסקי הקיימות (בתחום זה- כל תאי השטח בתכנית למעט תאי שטח 106-110,112,305,307) הינו השלמת הסדרת תעלות ז'בוטינסקי ושבזי, שטחי האייגום והמתקנים ההנדסיים לניקוז.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה לתיק מידע- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, בהתאם לאמור בסעיף 6.1.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו קבלת טופס 4 לתחנת השאיבה החדשה לביוב בתא שטח 502 והפעלתה המושלמת.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה תכנון מתרס אקוסטי לאורך השוליים המערביים של התכנית בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. לעת אישור תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב האדריכלי תתאפשר עריכת בדיקה אקוסטית עדכנית לבחינת הצורך במתרס האקוסטי, ממצאי הבדיקה יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הבקשה להיתר בניה תוגש לכל מגרש בשלמותו ועל כל זכויות הבניה המוקנות, בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה הכוללת רק חלק מהזכויות המוקנות במגרש, בתנאי והוצגה לועדה המקומית תכנית צל המראה אפשרות למימוש כלל הזכויות המוקנות.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים וקיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח להנחת דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.</p> <p>"תשתית עירונית" פירושה מכלול עבודות התשתית הדרושות לצרכי השימוש בקרקע נושא התכנית למטרות שנקבעו לרבות סלילת כבישים ומדרכות וביצוע של מערכות מים, ביוב, תיעול, ניקוז, תאורת רחובות ופיתוח שטח ציבורי פתוח.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים, ובמגרשים בייעוד מתקן הנדסי, יהיה הצגת פתרונות למניעת מטרדי רעש, איכות אוויר, ריחות וכדו' על שימוש/יעודי קרקע שכנים רגישים, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>9. בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית, לא יינתן היתר בנייה או שימוש חורג ולא תבוצע עבודה אלא בהסכמת הגורם המוסמך לעניין המטרו ובתנאי שהתקיימו כל אלה:</p> <p>- הבניה או העבודות אינם חורגים מהמפלס העליון כמשמעות בסעיף 6.17 בתת" ל מס' 101/א.</p> <p>- הגורם המוסמך ומוסד התכנון השתכנעו כי אין בבניה בשימוש או בעבודה כדי לגרום לפגיעה במטרו.</p> <p>10. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום מול הגורם המוסמך לעניין המטרו.</p> <p>11. הקמת עוגנים לתוואי המטרו ממגרשים גובלים לרצועת המתע"ן תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים ופריקים בלבד. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם הגורם המוסמך. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.8</b>
<p>12. בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מולדת 3, תנאי בהיתר יהיה ביטול הקידוח.</p> <p>13. היוועצות מול בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>14. תנאים לעניין אקוסטיקה, ראה סעיף 6.5 אקוסטיקה.</p> <p>15. הקמת טרמינל לפניו אשפה תהיה בכפוף לתאום מול היחידה הסביבתית.</p> <p>16. תאי שטח 311-313</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימוש עירוני יהיה תכנית בינוי לשטח המוסד המציגה את השטח שיוקצה למוסד העל אזורי. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה נכרת מתכנית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למעל 160,000 מ"ר שטח עיקרי יהיה הגשת בדיקה תחבורתית.</p>	



<b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>	<b>6.9</b>
<p>1. במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור.</p> <p>2. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו' וזיקת הנאה תהווה חלק אינטגרלי ורציף מהמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>4. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד.</p> <p>5. השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח.</p> <p>6. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.</p> <p>7. מעל גובה קומת הקרקע תותר בניה מעל זיקת הנאה לכל גובה הקומות ובהתאם לקו בנין עילי. יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>8. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית תותר הצבת שולחנות ודוכנים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ובתנאי שלא יחסם רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיותר יהיה המשכי ורצוף ללא הפרעה כלשהי.</p>	



<b>מרתפים</b>	<b>6.10</b>
<p>תקרת המרתף העליונה אשר מחוץ לתכנית הבניין תהיה מונמכת במידה שלא תפחת מ-1.5 מ' ממפלס הכניסה הן למעבר תשתיות והן לצורך גינון ושתילה.</p>	

<b>חניה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בלבד, למעט במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהם תותר חניה על קרקעית בהיקף של עד 10% ממקומות החניה הנדרשים.</p> <p>ב. יש להצמיד כניסות לחניונים תת קרקעיים של מגרשים צמודים ככל הניתן על מנת להפחית את הקיטוע של מדרכות הולכי הרגל ושבילי האופניים.</p> <p>ג. בשטחי ציבור ומגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חנייה לאופניים.</p> <p>ד. בתאי שטח הכוללים מסחר החניה התפעולית תהיה בתת הקרקע.</p> <p>ה. בתאי שטח 405-408 המיועדים לשטח ציבורי פתוח תותר הסדרת חניה תפעולית אחת עבור הקיוסקים/ מזנונים המותרים בתחומם.</p> <p>ו. בסמכות רשות הרישוי לדרוש חניית אורחים בשיעור של עד 10% ממספר יח"ד, ובכפוף</p>	



<p><b>6.11 חניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>למספר החניות המקסימאלי המותר לפי תקנות החניה ולא בנוסף לו. חניות אלו לא יהיו משויכות ליחיד מסוימות אלא ישמשו את חניות אורחי כלל דיירי הבניין.</p>	
<p><b>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מים</p> <p>1. עד לביטול הקידוח המזרחי על שדרות היובל (מולדת 3) לא תותר כל בנייה בתאי השטח המצויים בתחום בתחום רדיוס מגן ב. מגבלות הבניה בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה מולדת 3 יוסרו לאחר ביטול הקידוח.</p> <p>2. קו מקורות:</p> <p>א. רצועת אחזקה של קו מקורות, קיים ומתוכנן, מוגדרת 2.5 מ' מציר הקו, סה"כ רוחב רצועה של 5 מ', כל עבודה בתחום הרצועה תדרוש תאום מול חברת מקורות.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו מקורות קיים או מתוכנן, למעט מתקנים המשמשים את קו מקורות.</p> <p>ג. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו מקורות יתואמו מראש עם מקורות.</p> <p>ד. חפירה ודיפון למאגר הניקוז הסמוך לקו מקורות תעשה בתאום מול חברת מקורות.</p> <p>ביוב</p> <p>1. בתחום מגבלות הבניה מתחנת שאיבה- 50 מ' (כמסומן בתשריט) לא יותרו מגורים/שימושים רגישים. לאחר ביטול תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 501 יבוטלו מגבלות הבניה מתחנה זו.</p> <p>2. בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה (בתחום זה תאי שטח- 138-136, 304, 201, 312-311) קווי הביוב שיונחו יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב העירוני.</p>	
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ג. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>ד. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>ה. בתחום התכנית שתי שדרות עצי ברושים בערכיות גבוהה (כ 30 עצים) המסומנים לכריתה, בעת הגשת בקשה להיתר תיבחן האפשרות לשימורם ושילובם של העצים בערכיות גבוהה בפיתוח המגרש.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהיו סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/העתקה.</p>	
<p><b>6.14 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>הוצאות עריכת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע עפ"י סעיף 69(12)."</p>	
<p><b>6.15 תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. תשתיות כללי:</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות.</p>	

6.15	תשתיות
<p>ב. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר רק בדרכים ובמגרשים ציבוריים. בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים לא ימוקמו תשתיות, למעט בפארק המרכזי בו יותרו בתת הקרקע תשתיות חשמל וכן תשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית הניקוז ותכנית המים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים לשירות המגרשים שאינם בייעוד ציבורי יוקמו בתחום המגרשים עצמם. מתקנים עבור השטחים הציבוריים בלבד יוקמו במבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקימם בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p> <p>ד. תברואה ואצירת אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יתוכננו חדרי אצירה בתת הקרקע, המתאימים להפרדת אשפה, לרבות מערכת פניאומטית.</li> <li>2. במגרשים המשלבים מסחר ובמגרשים בייעוד ציבורי ישולבו מתקנים לאצירת פסולת למחזור, שיעמדו לרשות הציבור.</li> <li>3. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</li> </ol> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</li> <li>ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים: מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול מגרש.</li> </ol>	



6.16	רישום שטחים ציבוריים
<p>א. בתוך תחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית.</p> <p>במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>ב. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן:</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת של עד 500 יח"ד	אין צורך בחיבורים נוספים מעבר לקיים.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	היתר לבניה של למעלה מ 500 יח"ד	1. חיבור צפוני לדרך המכבים. 2. בחינת הועדה המקומית בדבר הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה. 3. תתואם תכנית תפעולית לתחבורה ציבורית מול משרד התחבורה.
3	היתר לבניה של למעלה מ 1000 יח"ד	1. חיבור צפונה למחלף חולון מזרח. 2. בחינת הועדה המקומית בדבר הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
4	היתר לבניה של למעלה מ 2500 יח"ד	בחינת הועדה המקומית בדבר : 1. הצורך בנת"צים בהתאם למסקנות הבה"ת. 2. הצורך במסוף תחבורה ומימוש מסקנות הבדיקה.
5	היתר לבניה של למעלה מ 3500 יח"ד	הפעלת קו הרכבת הקלה הירוק (מתע"ן) או ביצוע חיבור מזרח מערב מעל/מתחת כביש 4 בין שכונת רמת אליהו ונחלת עילית.
6	היתר בניה למעל 160,000 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 311-313	הגשת בדיקת תחבורתית מעודכנת.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה