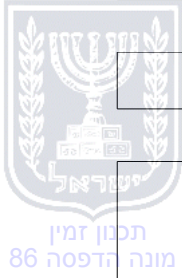


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0826719

רצ/1/23/32 התחדשות עירונית מתחם ש"י עגנון, רמת אליהו



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:

24/01/2024

לאשר את התוכנית

16/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005050650/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת למתחם 1006, בהתאם להוראות תכנית מס' 413-0485144 התחדשות שכונת רמת אליהו המכילה הוראות ברמה מתארית בדבר פינוי-בינוי. מתחם 1006 (הכולל את תאי-שטח A 1006 ו-B 1006) הוגדר בייעוד מגורים עבור פינוי בינוי וקיימות בו 176 יח"ד.

המתחם תחום ע"י הרחובות: ממערב מרדכי אנילביץ, ממזרח ש"י עגנון ומדרום מרדכי גולינקין וע"י ישיבת ההסדר מצפון.

תכנית זו כוללת השלמת רשת הדרכים השכונתית ע"י חיבור של ש"י עגנון לתורה ועובדה המהווה ציר תנועה ראשי בשכונה וחיבור של מרדכי אנילביץ לש"י עגנון. לצורך מימוש רשת התנועה, כוללת התכנית חלק ממתחם 1008, אשר תוכנן כשטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית הבינוי.

התכנית מציעה שני מגדלים (אחד עם חזית מסחרית) ו-4 מבנים של בניה מרקמית. סה"כ מוצעות 324 יחידות דיור. התכנית שומרת ומחזקת את מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים ומציעה בצמידות אליהם תא-שטח עבור מבנים ומוסדות ציבור וכן שימושים ציבוריים המשולבים במבני המגורים. המתחם אינו כולל את חלקות 90,91 בגוש 7281 אשר בהתאם להוראות תכנית מס' 413-0485144 מיועדות להתחדשות על פי תמ"א 38.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/32/23/1 התחדשות עירונית מתחם ש"י עגנון, רמת אליהו

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

413-0826719

מספר התכנית

27.989 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	180350
קואורדינאטה Y	654900

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון ישיבת ההסדר ראשון לציון ורחוב תורה ועבודה, ממזרח אזור תעשייה ורח' ש"י עגנון, מדרום רח' גולינקין, ממערב רח' מרדכי אנילביץ'

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	אנילביץ	ראשון לציון
	32	אנילביץ	ראשון לציון
	4	גולינקין	ראשון לציון
	6	גולינקין	ראשון לציון
	8	גולינקין	ראשון לציון
	2	גולינקין	ראשון לציון
	28	עגנון ש"י	ראשון לציון
	11	עגנון ש"י	ראשון לציון
	9	עגנון ש"י	ראשון לציון
	15	עגנון ש"י	ראשון לציון
	30	עגנון ש"י	ראשון לציון
	13	עגנון ש"י	ראשון לציון

רמת אליהו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
152, 154	156, 159-160	חלק	מוסדר	6095
52-53, 91, 93	84-89, 92, 119, 164-165	חלק	מוסדר	7281

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

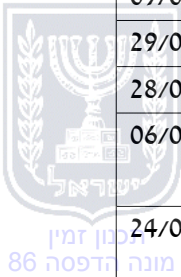


תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

**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
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 /2</u>
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 /1. הוראות תכנית תמא/ 1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
30/07/1970			1646		החלפה	<u>רצ/ 1 /1</u>
12/07/1984			3075		החלפה	<u>רצ/ 1 /23</u>
11/09/1986			3378		החלפה	<u>רצ/ 1 /1 /1</u>
15/08/1991		3387	3912		החלפה	<u>רצ/ 1 /1 /ח</u>
09/03/2004		2245	5280		החלפה	<u>רצ/ 1 /1 /יג</u>
29/09/2005		4351	5442		החלפה	<u>רצ/ 1 /1 /5</u>
28/06/2012		4995	6439		החלפה	<u>רצ/ 1 /1 /6</u>
06/08/2012		5673	6456		החלפה	<u>רצ/ 1 /2 /2 /ב</u> <u>15</u>
24/09/2015		127	7119	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 /1 /40 ממשכיות לחול.	שינוי	<u>רצ/ 1 /1 /40</u>
12/06/2017		6675	7524		החלפה	<u>413-0480335</u>
26/06/2017		7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030 /2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 /2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רצ/ 2030</u>
14/07/2022		9958	10666		החלפה	<u>413-0485144</u>

הערה לטבלה:



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 08 09/03/2023	ליאת איינהורן פנחס	09/03/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 34 14/02/2024	ליאת איינהורן פנחס	14/02/2024		1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט תנועה וחניה גיליון 1	16: 52 20/04/2023	רן זילברשטין	19/04/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט תנועה וחניה גיליון 2	16: 57 20/04/2023	רן זילברשטין	02/04/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	17: 02 20/04/2023	לב וקסמן	21/03/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי + מיקרואקלים + איכות אויר + רעש	14: 52 10/05/2023	טל אספריל	09/05/2023	120	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	פרשה טכנית ניקוז ושימור מי נגר	15: 18 23/04/2023	דב בוגייסקי	24/10/2022	28	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז ושימור מי נגר	15: 22 23/04/2023	דב בוגייסקי	27/03/2023		1: 500	רקע	ניהול מי נגר
לא	פרשה טכנית לאספקת מים	14: 18 23/04/2023	דב בוגייסקי	22/09/2022	8	1: 1	רקע	מים
לא	תשריט מים	14: 23 23/04/2023	דב בוגייסקי	27/03/2023		1: 500	רקע	מים
לא	פרשה טכנית לביוב	14: 20 23/04/2023	דב בוגייסקי	22/09/2022	11	1: 1	רקע	ביוב
לא	תשריט ביוב	14: 51 23/04/2023	דב בוגייסקי	27/03/2023		1: 500	רקע	ביוב
לא	עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	12: 12 29/05/2023	גלית אציל לדור	24/05/2023	41	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	12: 13 29/05/2023	גלית אציל לדור	24/05/2023	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תמונות וטבלאות עצים	13: 04 25/04/2023	אלון ורד	24/04/2023	112	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	11: 58 14/02/2024	אלון ורד	14/02/2024	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תסקיר חברתי	15: 44 23/04/2023	דיקלה אסרף	23/04/2023	60	1: 1	רקע	נספח חברתי

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 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



## 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 לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	



תמונת זמין  
מונה הדפסה 86

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com
	יועץ תחבורה	רן זילברשטין	103099	לוי שטארק זילברשטין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655		ran@levyshtarck.co.il
	יועץ נופי	לב וקסמן	8358925	שריג וקסמן אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	24	03-6488585		office@g-sarig.co.il



תמונת זמין  
מונה הדפסה 86

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	טל אספריל		יוזמות תכנון וניחול סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com
	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595		dubi@telem. co.il
	שמאי	גלית אציל לדור	657	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	072-2766976		galit@atsil.co .il
חברתי	יועץ	דיקלה אסרף		החברה הכלכלית ראשל"צ	ראשון לציון	שניאור זלמן	23	03-9547830		DiklaAs@ris honlezion.mu ni.il
אגרונום	יועץ	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13 א	03-5288430		alon@veredg roup.co.il
	מודד	יגאל גדסי	619		ראשון לציון	שלמה המלך	10	03-9615292		gdas@bezeqi nt.net



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 86



משרד תכנון ופיקוח  
מנהל הדפסה 86

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

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

התחדשות מתחם ש"י עגנון, בשכונת רמת אליהו והוספת סה"כ 148 יח"ד במסגרת פינוי בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

2. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים ג'1, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת, למגורים ד', ה', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח.

3. קביעת מספר יחידות בתחום התכנית על סך 324 יח"ד.

4. קביעת זכויות בניה והוראות לבניית מבנים בגובה של 10 קומות ושני מגדלים בגובה של 27 קומות.

5. קביעת רחוב לחיבור שי עגנון לאנילביץ.

6. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.

7. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה.

8. קביעת הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	6 - 3
מגורים ה'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	25 - 22
דרך מאושרת	34 - 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	22
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	34, 32, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	25 - 22
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	34
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	5, 4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ה'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	22
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	11
הנחיות מיוחדות	מגורים ה'	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	22
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	32
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	6 - 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	23
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	32, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ה'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	22
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	11
חזית מסחרית	מגורים ה'	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	22
להריסה	דרך מאושרת	34 - 31
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11
להריסה	מגורים ד'	6 - 3
להריסה	מגורים ה'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	25 - 22
מבנה להריסה	דרך מאושרת	32, 31
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11
מבנה להריסה	מגורים ד'	6 - 3
מבנה להריסה	מגורים ה'	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	25, 23, 22
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	34, 32, 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	6 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ה'	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	25 - 22

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג 1	9,739	34.80
בנייני ציבור	1,828	6.53
דרך מוצעת	9,911	35.41
דרך קיימת	790	2.82
מבנים ומוסדות ציבור	1,178	4.21
שטח ציבורי פתוח	4,543	16.23
<b>סה"כ</b>	<b>27,989</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,901.14	35.38
מבנים ומוסדות ציבור	1,228.48	4.39
מגורים ד'	5,073.42	18.13
מגורים ה'	4,369.46	15.61
שטח ציבורי פתוח	7,414.1	26.49
<b>סה"כ</b>	<b>27,986.6</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שטחי פנאי משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>2. בקומת הקרקע, בתאי שטח 3,6 שימושים ציבוריים עבור חינוך, קהילה ורווחה, בריאות, משרדים עירוניים וכדומה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תחוייב נסיגה בשתי הקומות העליונות של 3 מ' לפחות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות.</p> <p>3. המרחק בין מבנים בבינוי מרקמי לא יפחת מ-6 מטר.</p> <p>4. גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.4 מ' ברוטו.</p> <p>5. מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות מקורות.</p> <p>6. מחסנים יותרו בקומת הקרקע או בתת-הקרקע. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה. על מנת לשמור על אחידות חזיתות המבנה, תיאסר הקמת מחסנים בשטח מרפסות, בחצרות, או במרפסות הגג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד, לא יותר ניוד שטחי מחסנים מיח"ד ליח"ד. תיאסר הצמדת יותר ממחסן אחד ליח"ד.</p> <p>7. הקמת מחסנים לשימושי מבני ציבור מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</p> <p>8. במגרשים שבהם הפרש טופוגרפי, מבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים. קירות תמך לא ייבנו במרווח הקדמי. ככל ויידרשו קירות תמך בין מבנים, גובהם יצומצם ככל הניתן ותתוכנן צמחייה לכיסויים.</p> <p>9. יח"ד יתוכננו, ככל הניתן, כך שחדרי השינה לא יופנו לכיוון אזור התעשייה.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי לשימושים הציבוריים:</p> <p>1. השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>2. בתאי שטח 3,6 תוצמד חצר בשטח רציף וכולל שלא יקטן מ 300 מ"ר לשימושים הציבוריים שייקבעו בקומת הקרקע.</p> <p>3. 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>4. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>5. שטחים ציבוריים ככל הניתן 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.</p> <p>6. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>7. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיוור והשימוש הציבורי.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	8. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.
ג	<b>גגות</b>
	1. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניין יוכלו לשמש כגוזזטראות פתוחות, ובתנאי שירוצפו.



<b>4.2</b>	<b>מגורים ה'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים לרבות שטחי פנאי משותפים לרווחת הדיירים. 2. בקומת הקרקע, בתא שטח 1 חזית מסחרית עבור שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות וכד'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<p>1. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות.</p> <p>2. גובה קומת קרקע לא יעלה 6.5 מ' ברוטו.</p> <p>3. בתא שטח 2 במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדר' תבחן אפשרות של קירוי הכניסה לחניון לטובת גישור הפרשי הטופוגרפיה ביחס לשטח הציבורי הפתוח עד גבול תא השטח.</p> <p>4. בתא שטח 1:</p> <p>א. מגדל המגורים יתוכנן בנסיגה מקומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית בהתאם לקו הבניין העילי בתשריט.</p> <p>ב. החזית המסחרית תבנה ברציפות ובנסיגה של 3 מ' מגבול המגרש לאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>ג. מפלס החזית המסחרית יותאם למפלס המדרכה שלאורך החזית.</p> <p>ד. לאורך החזית המסחרית תותר הבלטת גגון עד ל- 2 מ' מקו החזית ולא יותר מעד 1 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ה. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>ו. החזית המסחרית תתוכנן כך שתהיה שקופה (לא אטומה) לאורך כ-80% משטחה לפחות.</p> <p>ז. תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר.</p> <p>ח. תתוכנן ככל הניתן הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים.</p> <p>5. מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות מקורות.</p> <p>6. מחסנים יותרו בקומת הקרקע או בתת-הקרקע. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה. על מנת לשמור על אחידות חזיתות המבנה, תיאסר הקמת מחסנים בשטח מרפסות, בחצרות, או במרפסות הגג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד, לא יותר ניוד שטחי מחסנים מיח"ד ליח"ד. תיאסר הצמדת יותר ממחסן אחד ליח"ד.</p> <p>7. הקמת מחסנים לשימושי מסחר מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב.</p> <p>8. במגרשים שבהם הפרש טופוגרפי, מבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים. קירות תמך לא ייבנו במרווח הקדמי. ככל ויידרשו קירות תמך בין מבנים, גובהם יצומצם ככל הניתן ותתוכנן צמחייה לכיסויים.</p>





4.2	מגורים ה'
	9. יח"ד יתוכננו, ככל הניתן, כך שחדרי השינה לא יופנו לכיוון אזור התעשייה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, דת, בריאות, קהילה, משרדי רשות עירונית, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.</li> <li>מסחר נלווה.</li> <li>תשתיות תת-קרקעיות.</li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השימוש במבנה הציבורי ייקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</li> <li>תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות למטרות שונות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך.</li> <li>הגדרות יצומצמו למינימום.</li> <li>יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית.</li> <li>מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.</li> <li>תותר גישת הולכי רגל נוספת מתא שטח 22 במפלס התואם את הפיתוח בתא שטח 22.</li> <li>יותרו חדרי שנאים בקומת הקרקע ו/או בתת הקרקע.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יובטח מעבר ציבורי פנוי ורציף בעומק של 3 מ' לכל אורך החזית לרחוב בהמשך לזיקות ההנאה שנקבעו בתאי שטח 1,2.</li> <li>לאורך הרחוב תותר הבלטת גגון עד ל- 2 מ' מקו החזית ולא יותר מעד 1 מ' מגבול המגרש. המעבר המקורה ישמש כמעבר רגלי רציף ופתוח לציבור. שטח זה יהיה במפלס המדרכה הגובלת ויהווה הרחבתה. לא יותרו גדרות, רמפות מדרגות וכדומה.</li> </ol>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגדל ובריכת מים.</li> <li>שטח ציבורי פתוח וכל הדרוש לתפקודו.</li> <li>מבני שירות למשתמשים ולאחזקה השוטפת, לרבות שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים ושנאים תת-קרקעיים מוצנעים בפיתוח.</li> <li>תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים לוויסות והחדרה של מי נגר עילי.</li> </ol>





<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p>5. מזנונים 6. בתא שטח 22 תותר גישה תפעולית למתקני התשתית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בהתאם לקבוע בתכנית מספר רצ/40/1/1 לשטחים ציבוריים פתוחים בעיר. 2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול פריסת רשת שבילים להולכי רגל אשר יקשרו בין השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור ומגרשי המגורים ויאפשרו רצף הליכה בשילוב עם רשת הדרכים בשכונה. 3. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אדריכלי שתיערך כתנאי להיתר בנייה. 4. ניתן יהיה לאחד את תאי שטח 24,25.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>
<p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים (כגון עצים בוגרים) ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 2. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יש להבטיח תנועה רצופה ונגישות מירבית. 3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. 4. חדר שנאים ותשתית תת"ק במידה ויידרשו, ישולבו בתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח. מיקומם בשטח הציבורי הפתוח ייעשה במטרה לפגוע מעט ככל הניתן בשימושיות השטח הציבורי הפתוח ובזיקתו לרחוב. חומרי הפיתוח יותאמו לפיתוח השטח הציבורי הפתוח. המתקנים יוצנעו ככל הניתן, ע"י בנייה תת-קרקעית, הסתרה באמצעות צמחייה וכיו"ב. 5. תכנון השטחים הפתוחים יקח בחשבון במידת האפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יונמכו מסביבתם באמצעים טופוגרפיים ולא הנדסיים. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. 6. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן במידת האפשר כך שמחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 7. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן במידת האפשר כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 8. בתחום תא שטח 22 תוסדר גישה תפעולית למתקני התשתית מרח' אנילביץ'.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ג</b></p>
<p>יובטח מעבר ציבורי פנוי ורציף בעומק של 3 מ' לכל אורך החזית לרחוב הפנימי בהמשך לזיקות ההנאה שנקבעו בתאי שטח 1,2.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.1</b></p>
<p>כל השימושים המותרים בדרך (למעט מסילות ברזל), תשתיות תת-קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 1224	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 27	102	964	22108	7338		6095	8675	2293	1	>סך הכל<	מגורים ה'
												5685	(4) 8275		1	מגורים	ה'
												(5) 410	400		1	מסחר	ה'
(3) 1224	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(6) 27	102	1072	22268	8308		5685	(4) 8275	2077	2	>סך הכל<	מגורים ה'
(3) 360	5	3	3	3	3	(8) 10	30	579	7210	(7) 2990		1595	2625	1246	3	>סך הכל<	מגורים ד'
												1505	(9) 2415		3	מגורים	ד'
												90	210		3	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(3) 360	5	3	3	3	3	(8) 10	30	551	7104	3094		1595	(9) 2415	1289	4	מגורים	ד'
(3) 360	5	3	3	3	3	(8) 10	30	568	6948	2938		1595	(9) 2415	1224	5	מגורים	ד'
(3) 360	5	3	3	3	3	(8) 10	30	561	7376	(7) 3156		1595	2625	1315	6	>סך הכל<	מגורים ד'
												1505	(9) 2415		6	מגורים	ד'
												90	210		6	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
	(12)	0	0	5	2	(11) 4		400	(10) 4916	1966		983	1966	1229	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. תמהיל יחידות הדיור בתאי שטח 1,2 יהיה: 11% דירות בשטח עד 50 מ"ר (פלדלת), 26% דירות בשטח עד 70 מ"ר (פלדלת), 35% דירות בשטח עד 100 מ"ר (פלדלת), יתרת הדירות בשטח ממוצע 120 מ"ר (פלדלת). תמהיל יחידות הדיור בתאי שטח 3-6 יהיה: 13% דירות בשטח עד 50 מ"ר (פלדלת), 27% דירות בשטח עד 70 מ"ר (פלדלת), 30% דירות בשטח עד 100 מ"ר (פלדלת), יתרת הדירות בשטח ממוצע 120 מ"ר (פלדלת).

ב. בשטחים המיועדים למסחר יותר ניוד זכויות מעיקרי לשירות בהתאם לשימושים מבלי שיחשב הנושא סטיה ניכרת.

ג. תותר תוספת קומה תת"ק לחניה לצורך עמידה בתקן החניה התקף.

ד. הקמת מבנים בתחום השטח הציבורי הפתוח תותר בקו בניין שלא יקטן מ- 3 מ'.

ה. תותר תוספת קומה תת"ק עבור מנהרת תשתיות.

ו. תותר הקמת מרתפים בקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד 0, בתנאים הבאים: א. עמידה בדרישות סעיף ניהול מי נגר. ב. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור, בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים וכפוף לאישור פקיד היערות.

ז. בתאי שטח 3,6 תוצמד חצר בשטח רציף וכולל שלא יקטן מ- 300 מ"ר לשימושים הציבוריים שיקבעו בקומת הקרקע. קירוי שטח החצר יהיה בנוסף לשטחי הבניה בטבלה 5 ובהתאם לשימוש ולהנחיות הגורם המוסמך לשימוש זה.

ח. שטח מחסן דירותי לא יעלה על 6 מ"ר.

ט. שטחי הבניה בשטחי הציבור הפתוחים יהיו בהתאם לתכנית הנושאת רצ/1/1/40. בתא שטח 22 בנוסף כ- 200 מ"ר שטחים קיימים: כ- 164 מ"ר שטח תכסית בריכת המים הקיימת, כ- 29 מ"ר שטח תכסית מבנה המשרד קיים, כ- 3 מ"ר שטח תכסית מגדל המים הקיים.

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

(1) קומת מסחר/לובי + 26 קומות מגורים + גג טכני.

(2) לפי תשריט-בתא שטח 1 - קו הבניין העילי מתייחס למגדל (החל מקומה 2)..

(3) שטח מרפסת לא יפחת מ 10 מ"ר. לא תותר המרת שטחי מרפסות לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.

(4) שטח זה כולל 100 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.

(5) מתוכם שטחים עבור מעבר מקורה.

(6) קומת לובי + 26 קומות מגורים + גג טכני.

(7) עבור כלל השימושים בתחום תא שטח זה.

(8) בניה מרקמית - יותר מבנה שאינו "רב קומות" כהגדרתם בחוק ובתקנות: קומת לובי + 7 קומות מגורים + 2 קומות חלקיות עליונות בנסיגה + גג טכני.

(9) שטח זה כולל 50 מ"ר לטובת שטחי פנאי משותפים.

(10) תותר המרה של עד 200 מ"ר לשימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד..

(11) יציאה לגג טכני לא תחשב במניין הקומות.

(12) לפי תשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86



תכנון זמין  
מונה הדפסה 86

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה לתיק מידע:
  1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לתחום התכנית, בקני"מ 500:1 לפחות, בהתאם להוראות בסעיף תכנית בינוי בתכנית זו.
  2. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה;
    - א. אישור תכנית וחתכי פיתוח שטח בקני"מ 100:1 שיכללו בין היתר:
      1. תכנית נטיעות בהתאם לעקרונות המופיעים בסעיף הוראות פיתוח בתכנית זו.
      2. פרטי בנייה וחומרים המתארים את פיתוח המרווח הקדמי בהמשך למדרכה.
      3. תיאום תשתיות.
    - ב. הצגת פתרונות אקוסטיים לרבות מיגון אקוסטי דירתי לצמצום מטרדי רעש, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו.
    - ג. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לעניין מניעת מטרדי בניה, פינוי פסולת בניין, קרינה, מניעת מטרדים במבנים עם שימושים מעורבים, פתרונות לניהול לאיסוף ולמחזור פסולת ובהתאם להוראות המפורטות בתכנית זו ולהנחיות הגורם המוסמך.
    - ד. ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע טיפול/פינוי/מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע.
    - ה. אישור תכנית דיגום על ידי המשרד להגנת הסביבה וככל הנדרש טיפול בקרקע על פי הנחיות המשרד.
  - ו. הצגת פתרונות לניהול מי נגר עילי בהתאם לנספח ההידרולוגי שאושר לכלל שטח התכנית במסגרת הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.
  - ז. קבלת התייחסות רשות המים לפתרונות ניהול הנגר העילי לאחר העברת תוצאות סקר גז קרקע ודיגום מי-תהום שיערכו במידת הצורך בהתאם להנחיית אגף איכות מים ברשות המים.
  3. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ולהראות את היתכנות הביצוע של השלב הסופי. יש להציג תכנית הממחישה את תפקודו של השטח וחזותו כולל הפיתוח והחנייה בשלבי הביניים.
  4. מבנה המיועד להריסה ונמצא בחלקו ביעוד ציבורי ובחלקו ביעוד למגורים יהרס בשלמותו במסגרת ההיתר הראשון שיצא הכולל את המבנה.



**6.2**

**תכנית בינוי**

- תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחם בקני"מ 500:1 לכל הפחות תתייחס לנושאים הבאים:
1. העמדת המבנים, צורתם וגובהם.
  2. מפלסי כניסה וגגות.
  3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר, צורת וגמר הגגות ומתקניהם, פירוט חזיתות רחוב, פירוט חזיתות הפונות לשטחי ציבור בקנה מידה 1:250.
  4. פיתוח המרווח הקדמי והתחברותו לאזורים ציבוריים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.
  5. פיתוח שטח, כולל לעניין עצים לשימור, נטיעות (ע"פ הוראות תכנית זו), פירוט אזורי גינון,

תכנית בינוי	6.2
<p>גדרות, קירות תמך, פרטי ריצוף השטחים המשותפים, אופן הטיפול בגבולות המגרשים תוך פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם, ניקוז השטחים הפתוחים, פרוט מפלסים, פרגולות, חומרים וכיו"ב. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח.</p> <p>6. התאמת הבינוי לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים וכד'.</p> <p>7. מיקום ופירוט של מתקני תברואה ומתקנים טכניים, כולל פתרונות למיקום מזגנים ומיסוכם האקוסטי ושירותים כגון מבני שנאים.</p> <p>8. עיצוב חזית המבנים שלאורך החזית המסחרית.</p> <p>9. תכנון קומות הקרקע הכוללות עירוב שימושים.</p> <p>10. מרתפים משותפים והכניסות אליהם.</p> <p>11. שלבים לבניית המבנים.</p> <p>12. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>13. אישור נספח הידרולוגי שיקבע אמצעים לטיפול והשהיית מי-נגר עילי וקביעת הנחיות לכלל שטח התכנית כך שתובטח עמידה ביעד ניהול מי נגר עילי בהתאם לסעיף ניהול מי נגר בתכנית זו.</p> <p>14. פתרונות פינוי אשפה, גזם ואיסוף פסולת למחזור כולל בחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת, ובחינת מיקום למרכז איסוף פסולת למחזור תוך התייחסות לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכז האיסוף בעיצוב העירוני, ולמניעת חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>15. חוות דעת אקוסטית הכוללת מדידות וחיזוי של מטרדי הרעש שמקורם באזור התעשייה הסמוך, העלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתכנית, חוות הדעת תפרט את האמצעים הנדרשים למניעת/הפחתת מטרדי הרעש לרבות אמצעים משלימים כגון התייחסות לפעילות המפעלים באזור, בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>	



פיתוח ונוף	6.3
<p>1. התכנית תבטיח שמירת רצף המרחב הציבורי תוך שמירת והבטחת מערך שבילי אופניים.</p> <p>2. בקירות תמך משמעותיים הגובלים בשטח ציבורי פתוח ייקבע דירוג.</p> <p>3. המרווח הקדמי:</p> <p>א. פיתוח אזור הכניסה לבניינים יהיה המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב למבנה.</p> <p>ב. פיתוח המרווח הקדמי יכלול ריצוף, נטיעות, עצים, גינות וכד', בהתאמה לפיתוח הרחוב.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל בניית גדרות, תשתיות, קירות, מבני עזר וכד'. למעט רמפות הנגשה ו/או כניסה לחניונים.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. יינטעו עצים בוגרים רבים ככל הניתן בשטח הפנוי של המגרש, כולל מעל מרתפים.</p> <p>ב. לאורך מדרכות, רחבות ציבוריות ואיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים רחבי-צמרת תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול שיבטיח נפח מיני לגדילת עצים בוגרים.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת"ק (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בנפחים שיבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. בית הגידול ייבנה ככל הניתן כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים בנוף השכונה.</p> <p>ד. תאי שטח 22-25 יתוכננו כך שלפחות מחצית משטחם יהיו בלתי מרוצפים.</p>	

זיקת הנאה	6.4
<p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לציבור וישמש כמעבר רציף שיפותח כיחידה תכנונית אחת בעומק של 3 מ'.</p> <p>א. 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>ב. תובטח זכות המעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p> <p>ג. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד.</p> <p>ד. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוונים ונטועים, נה, תכנון זמין הדפסה 86</p> <p>שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירווי אך יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>2. השטחים המסומנים בתשריט בתאי שטח 3-6 כשטחים בעלי זיקת הנאה למעבר ברכב מיועדים:</p> <p>א. לגישה בתת הקרקע של כלל בעלי הזכויות בתאי שטח הנ"ל לחניון.</p> <p>ב. ניתן יהיה לדייק את מיקום ורוחב זיקת ההנאה בהתאם לתכנון החניון התת-קרקעי והגישה אליו.</p>	

חניה	6.5
<p>1. החניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניות בתחום המגרשים תהיינה תת-קרקעיות. בתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה על קרקעית בהיקף של עד 10% ממקומות החניה הנדרשים.</p> <p>3. בעת תכנון כניסות מהרחוב לחניות יינתן דגש על מזעור קטיעת רצף ההליכות במדרכות, ותיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מבנים סמוכים ולשיתוף דרכי הגישה לחניונים.</p> <p>4. בכל מקומות החניה התת-קרקעיים בתחום התכנית תהיה הכנה לתשתית טעינת כלי רכב חשמליים ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהתאם לצריכה המחושבת ע"פ השימושים.</p> <p>5. בתאי שטח הכוללים שטחי ציבור או שימושי מסחר ותעסוקה תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חניה לאופניים.</p> <p>6. חניה לאופניים בתת הקרקע תמוקם בקומת המרתף העליונה. מקומות החניה לאופניים והנגישות אליהם יתכוננו תוך מתן דגש לבטיחות ונוחות המשתמש, כולל מעלית במימדים המאפשרים הובלת אופניים.</p> <p>7. תכנון החניה יכלול איגום של חניות לא מוצמדות על מנת להביא לניצול מקסימלי של החניות לאורך היממה. ניתן יהיה לייעד מקומות חניה לחניון ציבורי בכפוף לעמידה בתקן החניה.</p> <p>8. בתאי שטח 1,3,6, בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים.</p> <p>9. בתאי שטח 3-6 ניתן לקבוע פתרון חניה משותף. במקרה של ביצוע בשלבים:</p> <p>א. תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.</p> <p>ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים.</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>1. מיתון רוחות:</p> <p>תנאי להגשת היתר בניה למגדלים יהיה הצגת בדיקת רוחות עדכנית בדגש על נקודות בהן נמצאו חריגות בשטחי הפיתוח, כפי שאובחנו במודל הרוחות שבוצע בשלב התכנית וקביעת אמצעי</p>	



<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.6</p> <p>מיתון רוחות ככל שיידרשו. 2. מחזור: בסלילת דרכים בתחום התכנית ייעשה ככל הניתן שימוש באגרנטים ממוחזרים במצעים ובאספלט.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>6.7</p> <p>1. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה תקף ו/או בהתאם להנחיות הועדה המקומית התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. 2. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות. 3. גגות ירוקים ואנרגיות מתחדשות: היתרי בניה ייבחנו את ניצולם של שטחי הגגות לצורך גינון ו/או הקמת מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים. 4. מי עיבוי מזגנים: תיבחן האפשרות לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או להדחת אסלות. 5. איכות אוויר וריחות: א. בהיתרים למבנים עם מערכות אוורור יוצגו מקורות אספקת אוויר צח ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. ב. בתכנית הכוללת שימוש בתת הקרקע תוגש תכנית אוורור, נקודות פליטת אוויר ויניקת אוויר צח, הכוללת מערכות לניטור איכות האוויר בשימושים התת-קרקעיים. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>6.8</p> <p>1. מבנים ואלמנטים בנויים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.9</p> <p>1. תכנון ופיתוח התכנית ייעשה לפי עקרונות ניצול מיטבי של מי-נגר עילי והעשרת מי-תהום, בשטחים השונים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. 2. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 2,236 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1: 50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר). 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. 4. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו להשהיית והחדרת מי נגר. 5. שטחי הגינון, ובפרט איי התנועה והגינות לאורך רחובות, יתוכננו ככל הניתן כך שיהיו נמוכים מסביבתם באופן המפנה מי נגר לכיוונם, ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז. 6. יש לתכנן את תא-השטח באופן המותיר שטחים פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת-הקרקע בהיקף של לפחות 15%.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.10</p> <p>1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או גגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות. 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנעקרו.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.</p> <p>4. סיווג העצים בערכיות גבוהה שסומנו לעקירה ייבחן מחדש בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. יותר ריכוז תשתיות במנהרות תשתית מקומיות. תידרש הצגת פתרונות זמניים במידה ונדרש ואופן הפתרונות העתידיים לאחר השלמת תשתיות מלאות בשכונה.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי-שטח ציבוריים. במידה ונדרש, בתאי-השטח הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול תא השטח.</p> <p>4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ביעוד דרך.</p> <p>ג. בתחום תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בנין לבין גבול תא-השטח.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>חדרי חשמל ושנאים ימוקמו ככל הניתן במגרשי המגורים ומבנים ומוסדות ציבור, כחלק אינטגרלי מהבינוי המוצע ותוך העדפה למיקומם בתת הקרקע. במידת הצורך תותר בניית תחנות שנאים כתחנות תת קרקעיות בשטח ציבור פתוח בתא-שטח 22 בלבד.</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם להוראות תמ"א/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה במתחם רעש מטוסים - מ"מ 1.</p>	
<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. תנאי להקמת עגורן הינו קבלת אישור לבטיחות טיסה.</p> <p>3. גובה הבניה המרבי הוא 159 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), מחויבת באישור משרד הביטחון.</p> <p>עבור הקמת מבנה שגובהו הכולל 90 + מ' מעל פני השטח ומעלה נדרש, תיאום מול רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. עבור הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100 + מ' מעל פני השטח ומעלה, נדרש אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p>	





<b>6.16</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>1. בתחום האיחוד וחלוקה יבוצע שטחי הציבור כדלקמן:</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.</p> <p>ב. בתאי שטח בייעוד מגורים ד' הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם ע"ש הרשות המקומית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>2. 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>

<b>6.17</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69. (א)(12) לחוק.</p>



<b>6.18</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>לעניין סטייה ניכרת מהתכנית ייחשב הנושא הבא: סגירת מרפסות מקורות.</p>
<b>6.19</b>	<b>תחזוקה</b>
	<p>מבנים רבי קומות ינוהלו על ידי חברת ניהול.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

