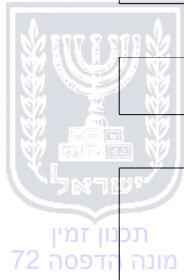


הוראות התכנית

תכנית מס' 502-0189183

בי/496- ציר יוספטל



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בת ים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת התחדשות עירונית בחלקה הדרום מזרחי של שכונת רמת יוסף בין הרחובות יוספטל, מבצע סיני ומשה סנה. שטח התכנית חולק ל 5 מתחמי תכנון :

1. מתחם 1 - פינוי בינוי לאורך רח' יוספטל
2. מתחמים 3,4,5 - בינוי בשתי חלופות: חלופת עיבוי - תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית וחלופת הריסה ובנייה - תוספת של עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
3. מתחם 6 - הנחיות לשיפוץ וסגירת קומה מפולשת.

בתחום התכנית קיים אתר ומבנה לשימור: בית הכנסת "האוהל".
במסגרת ההתחדשות העירונית בשכונה תינתן אפשרות למיצוי הפוטנציאל הקיים בשטח, תוך שדרוג רחוב יוספטל וחיבורו לציר הירוק המחבר את שכונת רמת יוסף.
תכנון מחדש של מערך השטחים הציבוריים בשכנה תוך יצירת מארג אורבני חדש לטובת תושבי השכנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית בי/496- ציר יוספטל

ומספר התכנית

מספר התכנית 502-0189183

52.991 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בת ים
	קואורדינאטה X	177220
	קואורדינאטה Y	658250

1.5.2 תיאור מקום	צפון : רחוב משה סנה
	דרום : רחוב יוספטל
	מזרח : רחוב מבצע סיני
	מערב : שצ"פ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בת ים - חלק מתחום הרשות : בת ים

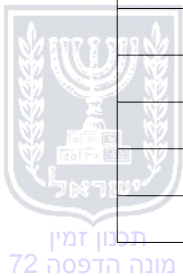
נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	46	מבצע סיני	בת ים
	44	מבצע סיני	בת ים
	42	מבצע סיני	בת ים
	48	מבצע סיני	בת ים
	5	סמ הורדים	בת ים
	2	סמ הורדים	בת ים
	1	סמ הורדים	בת ים
	3	סמ הורדים	בת ים
4		סמ הורדים	בת ים
	8	סנה משה	בת ים
	12	סנה משה	בת ים
	10	סנה משה	בת ים
	14	סנה משה	בת ים
	4	סנה משה	בת ים
	6	סנה משה	בת ים
	103	שד יוספטל גיורא	בת ים
	101	שד יוספטל גיורא	בת ים
	107	שד יוספטל גיורא	בת ים
	105	שד יוספטל גיורא	בת ים
	109	שד יוספטל גיורא	בת ים

שכונה רמת יוסף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7156	מוסדר	חלק	8-35, 81, 114, 120-123, 125	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7156	7128

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
19/08/2015	8176	7097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0216473. הוראות תכנית 502-0216473 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	502-0216473
15/07/1971		1738	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/2 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/2 א
09/02/1978		2411	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/213 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/213
15/09/1985		3248	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328
25/10/1990	165	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/328 א ממשיכות לחול.	שינוי	בי/328 א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 328 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 328 / ב ממשיכות לחול.	4197	2496	03/03/1994
בי/ 403	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול	4967	1850	01/03/2001
בי/ 403 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/403 ממשיכות לחול.	5237	339	16/11/2003
בי/ 430	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 ממשיכות לחול.	4947	1043	31/12/2000
בי/ 430 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 / א ממשיכות לחול.	5490	1590	05/02/2006
בי/ 430 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 430 / ב ממשיכות לחול.	6233	4071	08/05/2011
בי/ 538	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 538 ממשיכות לחול.	6686	1046	04/11/2013
502-0358069	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 502-0358069. הוראות תכנית 502-0358069 תחולנה על תכנית זו.	7306	8824	21/07/2016
בי/ 319	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 319 ממשיכות לחול.	3060		07/06/1984



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בי/ 377	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 377 ממשיכות לחול.	4540	4365	03/07/1997
בי/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ 385 ממשיכות לחול.	4983	2560	03/05/2001
בי/ מק/ 497	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בי/ מק/ 497 ממשיכות לחול.	6187	2044	13/01/2011
3 /39 /9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /39 /9 ממשיכות לחול.	2187	1061	09/02/1976



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב דוד השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	11/01/2018	יואב דוד השמשוני	11/01/2018	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	11/01/2018	יואב דוד השמשוני	22/01/2018	נספח הבינוי ופיתוח מנחה	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 1000	1	11/01/2018	יואב דוד השמשוני	11/01/2018	נספח מתחמים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/01/2018	אריאלה אושפיז	31/01/2018	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
איכות הסביבה	מנחה		73	15/03/2017	רון לשם	31/01/2018	חוות דעת אקלימית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	14/01/2018	עמרם שילינג	18/01/2018	נספח העצים ממפה את כל העצים בכל שטח התכנית, אך מסמן את העצים לשימור/עקירה רק במתחם 1. בכל תכנית עתידית באחד ממתחמי התכנית תחוייב בנספח עצים.	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		30/11/2016	שאול גבריצמן	21/01/2018	נספח ביוב -תכנית	לא
תשתיות	מנחה		4	31/01/2018	שאול גבריצמן	31/01/2018	נספח ביוב - חוברת מלל	לא
תשתיות	מנחה		5	31/01/2018	שאול גבריצמן	31/01/2018	נספח ניקוז -חוברת מלל	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		15/03/2017	שאול גבריצמן	21/01/2018	נספח ניקוז - תכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	30/11/2016	שאול גבריצמן	21/01/2018	נספח מים - תכנית	לא
תשתיות	מנחה		1	31/01/2018	שאול גבריצמן	31/01/2018	נספח מים - דף מלל	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		בת ים	בת ים	סטרומה	1	03-5556020	03-5556089	vaada@bat-yam.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מצלאוי חברה לבנין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	office@maslavi.co.il

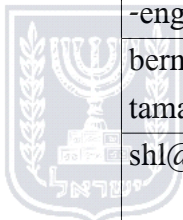
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני		ד.ס. בניין ערים אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5625623		yoav@ds-arch.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיו	19917	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	main@ar-dan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבריצמן		מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin- eng.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da- tamap.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	גרינברג עדינה	237	גרינברג אולפינר ושות'- יפו שמאות מקרקעין	תל אביב-	אלון יגאל	65	03-6259995	03-6259988	
אדריכל נוף	יועץ	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	רמת גן	היצירה	31	03-6135585	03-6136052	office@shilin- g.biz



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קומת ביניים	קומה מעל קומת הקרקע ומתחת לקומות היעודים העיקריים בבנין. גובה המרבי של קומת הביניים יהיה עד 4 מטר נטו. היעודים המוצעים בקומה זו מפורטים בהוראות תכנית זו.
קומת קרקע	קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 7 מטר וניתן יהיה לחלק אותה לשתיים. גם במקרה של חלוקה לשתי קומות, הגובה של שתי הקומות יחד לא יעלה על 7 מטר. היעודים המוצעים בקומה זו מפורטים בהוראות תכנית זו.

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**

1. הריסה ובניה מחדש של מבני המגורים בחזית רחוב יוספטל.
2. תוספת של שטחי מסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. פתיחת הציר הירוק המרכזי של שכונת רמת יוסף עד רחוב יוספטל.
4. מתן אפשרות לבינוי במתחמים 3,4,5 בשתי חלופות: חלופת עיבוי וחלופת הריסה ובניה.
5. מתחם 6 - הנחיות לשיפוץ וסגירת קומה מפולשת ללא שינוי במספר היחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. במתחם 1 פינוי 240 יח"ד קיימות תוך הריסת 5 מבני מגורים (לאורך רחוב יוספטל) ומבנה ציבורי ישן ברחוב הרום ובינוי 1,078 יח"ד חדשות ב-6 מבני מגורים ומבנה ציבורי חדש תחתם, כמפורט להלן:
 - א. בתאי שטח 1001B-1001A: בצומת הרחובות מבצע סיני - יוספטל, הקמת 2 מבני מגורים בני 30 קומות למגורים וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית שמעליה 8 קומות למשרדים וקומת ביניים. סה"כ 41 קומות.
 - ב. בתאי שטח 101B-101A: הקמת מבנה מגורים בן 36 קומות מגורים וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית משולבת שטחים ציבוריים שמעליה 3 קומות משרדים וקומת ביניים. סה"כ 42 קומות.
 - ג. בתאי שטח 102B-102A: הקמת שני מבני מגורים בני 36 קומות מגורים וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית משולבת שטחים ציבוריים שמעליה 3 קומות משרדים וקומת ביניים. סה"כ 42 קומות.
 - ד. בתאי שטח 103B-103A: הקמת מבנה מגורים בן 34 קומות מגורים וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית משולבת שטחים ציבוריים שמעליה 3 קומות משרדים וקומת ביניים, סה"כ 40 קומות.
 - ה. בתא שטח 502: קביעת זכויות בניה להקמת מבנה ציבורי חדש בן 6 קומות. סה"כ השטחים העיקריים במתחם 1:

סה"כ שטחים עיקריים לבניה למגורים: 110,000 מ"ר מתוכם 12,936 מ"ר הינם שטחים עיקריים למרפסות.

סה"כ שטחים עיקריים לחזית מסחרית: 4,850 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים למשרדים: 19,000 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים למבנים ומוסדות ציבור: 6,290 מ"ר מתוכם 4,790 מ"ר בתא שטח 502

2. במתחמים 3-6: תוספת יח"ד בשתי חלופות. בחלופת עיבוי תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת של 168 יח"ד ל-356 יח"ד הקיימות במתחמים אלה סה"כ 524 יח"ד. בחלופת הריסה ובניה תוספת של עד 5 קומות

וקומת גג חלקית , תוספת של 236 יח"ד ל-356 יח"ד הקיימות במתחמים - סה"כ 592 יח"ד.

3. מספר היח"ד המקסימלי בתכנית : 1,670 יח"ד.

4. קביעת יעודי קרקע חדשים : מגורים ד', מגורים ומשרדים, מגורים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.

5. קביעת הוראות בניה בכל יעוד : מספר קומות, קווי בנין, חניה, הנחיות בינוי והנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי.

6. קביעת הוראות נוספות: הוראות בנושא איכות הסביבה, תנאים להיתרי בניה, הריסת מבנים וגדרות, ניהול ואחזקה, חיזוק מבנים, דיור בר השגה, שיפוץ מבנים, שימור מי נגר עילי והגבלות בניה.

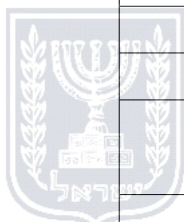


תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	703 - 701
דרך מוצעת	801
מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
מגורים ג'	204 - 202
מגורים ד'	301
מגורים ומשרדים	1001B
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
מסחר	401
שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
שטח ציבורי פתוח	603 - 601



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	603, 602
גבול מתחם	דרך מאושרת	703 - 701
גבול מתחם	דרך מוצעת	801
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
גבול מתחם	מגורים ג'	204 - 202
גבול מתחם	מגורים ד'	301
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	1001B
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
גבול מתחם	מסחר	401
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	801
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	102B, 103B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	603, 602



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	702
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	801
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	502
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	204, 203
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	1001B
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	103B
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	103A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603
זיקת הנאה	מגורים ג'	204
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	204, 202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	1001B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	1001B
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
מבנה להריסה	דרך מוצעת	801
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	503, 502
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	1001B
מבנה להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	103A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	603, 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	1001B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	101B, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	101A, 102A, 103A, 1001A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

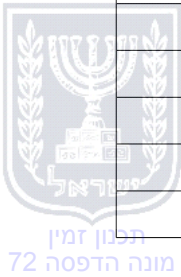
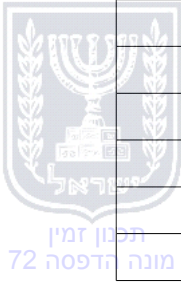
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.86	1,514.59	אזור מגורים מיוחד

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.59	6,139.66	דרך מאושרת
6.01	3,186	מבנים ומוסדות ציבור
64.16	33,997	מגורים ג'
0.43	227.26	מסחר
0.52	277	שביל
14.44	7,650	שטח ציבורי פתוח
100	52,991.51	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.16	3,794.06	דרך מאושרת
2.23	1,181.93	דרך מוצעת
9.13	4,837.41	מבנים ומוסדות ציבור
36.84	19,523.18	מגורים ג'
2.86	1,514.59	מגורים ד'
6.46	3,423.58	מגורים ומשרדים
15.72	8,330.75	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.43	227.26	מסחר
4.21	2,229.16	שטח פרטי פתוח
14.96	7,929.43	שטח ציבורי פתוח
100	52,991.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים הכוללים הרחבת דירות קיימות ובניית דירות חדשות נוספות. ב. מועדון דיירים. ג. מחסנים. ד. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין א. הוראות בנין:</p> <p>1. במגרשים הגובלים ברחוב מבצע סיני (תא שטח 204 מגרשים 29,31,33) ובציר הירוק המרכזי של רמת יוסף (תא שטח 203 מגרש 20 ו תא שטח 202 מגרשים 13,14,15) תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית בגבולות קווי הבניין הקיימים מעל מפלס הקרקע) 2. ביתר המגרשים, בחלופת העיבוי, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית ובחלופת ההריסה והבניה תותר תוספת של חמש קומות וקומת גג חלקית עפ"י הפירוט שלהלן:</p> <p>1. הבינוי בשתי החלופות עפ"י התכנית הקיימת, חריגה מגבול הבינוי הקיים תהיה לכל היותר, עפ"י תכניות הרחבה תקפות בלבד. 2. הרחבת תכנית המבנים בתת הקרקע לצורך מחסנים וחדרים טכניים בלבד. ב. הוראות בעניין בנייה בקומת הקרקע:</p> <p>1. תותר בניית דירות בקומת הקרקע, קונטור הדירה לא יחרוג מקונטור הבנייה המוצעת (קיים + ישראל) 2. תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע, רק אם תכנית המבנה לא שונתה ביחס למצב המאושר, טרם ישומן של תכניות ההרחבה. 3. שטח מבואה לחדר מדרגות לא יפחת מ- 15 מ"ר לחדר מדרגות. 4. מועדון דיירים שטחו לא יפחת מ- 40 מ"ר, השטח הנ"ל יהיה כלול במניין השטחים העיקריים. ג. הוראות בענין חדרים על הגג:</p> <p>1. שטח החדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר (שטח זה אינו כלול בשטחי הבנין העיקריים). ד. גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 48 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד. ה. 20% מן הדירות החדשות תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד) ו. תקבע זיקת הנאה הדדית בחצרות ובגינות. ז. תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הרחבת מדרכות כמסומן בתשריט. ח. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבנין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. קו הבנין לחדרים על הגג : חדרים על הגג ו/או כל מבנה שיבנה על הגג יסוג לפחות 1.2מטר ממעקה קומת הגג בצדדים ומאחור.</p>
4.2	מגורים ומשרדים



מגורים ומשרדים	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. קומות מרתפים :</p> <p>1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. קומת קרקע :</p> <p>1. מבואה למגורים ומועדון דיירים.</p> <p>2. חזית מסחרית .</p> <p>3. מבואה נפרדת לשטחי המשרדים</p> <p>4. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ג. קומות משרדים :</p> <p>1. משרדים ושטחי השרות הנלווים הנדרשים להם.</p> <p>ד. קומת ביניים :</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, וכיוצ"ב.</p> <p>3. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ה. קומות מגורים :</p> <p>1. מגורים כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבנין.</p> <p>ו. קומת חדרים על הגג.</p> <p>ז. קומה טכנית</p> <p>1. קומה טכנית שעיקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה .</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>א. מספר קומות וגובה הבניין :</p> <p>1. מספר הקומות המחייב כמופיע בטבלת זכויות הבניה .</p> <p>2. מספר הקומות יכלול גם את קומת החדרים על הגג וכל קומה חלקית שתיבנה במבנה.</p> <p>3. גובה הבניין האבסולטי מחייב כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>5. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. הוראות בענין חדרים על הגג :</p> <p>1. שטח החדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר .</p> <p>2. שטח החדרים על הגג כלול בשטחים העיקריים.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר רגלי :</p> <p>1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ד. חזית מסחרית :</p> <p>1. לאורך רחוב יוספטל תהיה קולונדה מסחרית בעומק שלא יפחת מ-4 מטר והגובה מקסימלי יהיה 7 מטר.</p> <p>2. לאורך הקולונדה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>ה. תמהיל יח"ד :</p> <p>1. 20% מן הדירות החדשות המוצעות בתכנית תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד)</p>	

4.2	מגורים ומשרדים
	<p>2. שטח עיקרי הממוצע ליחיד בתכנית יהיה 90 מ"ר.</p> <p>ו. גודל יחידת דיור מינימלית</p> <p>1. גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 48 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.</p> <p>ז. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבנין עילי - קו בניין למבנה המגורים . כמסומן בתשריט</p> <p>3. קווי הבנין מתחת למפלס הכניסה :</p> <p>קווי הבנין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p> <p>4. קו הבנין לחדרים על הגג : חדרים על הגג ו/או כל מבנה שיבנה על הגג יסוג לפחות 1.2 מטר ממעקה קומת הגג בצדדים ומאחור.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הבניין יציע שטחים פתוחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין וזאת בנוסף לשטחים המשותפים בקומת הקרקע, אשר ישולבו בתכנון הבניין.</p> <p>3. כל חזיתות הבנין תהיינה חזיתות ראשיות.</p> <p>4. שילוט השטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיה חלק אינטגרלי מתכנון החזית.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א.תאסר כל בניה למעט בניה הקשורה לפיתוח גנני של השטח, מתקני משחק וחניון תת קרקעי. לא תותר בניית מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות מעל מפלס הפיתוח.</p> <p>ב.מרתף החניה יהיה חלק אינטגרלי מתאי השטח הסמוכים לו כמפורט:</p> <p>תא שטח 101B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 101A , תא שטח 102B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 102A , תא שטח 103B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 103A , תא שטח 1001B יהיה חלק אינטגרלי מתא שטח 1001A.</p> <p>ג.מעברים להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>ד.שבילי אופנים וכל השירותים הנלווים הדרושים לתפעולם כולל מתקני חניה לאופנים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א.כללי :</p> <p>1. מפלס השפ"פ יהיה מותאם למפלס רחוב יוספטל.</p> <p>ב. מספר קומות :</p> <p>1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים.</p> <p>2. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.</p>

<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>3. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לצורכי חניה באישור מהנדס העיר ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.</p> <p>4. מעל החניון התת קרקעי תהיה שכבת אדמה המתאימה לגינון, נטיעות ועצים בוגרים. עובי המילוי לא יפחת מ 1.5 מטר. שיפועי הניקוז בשטחים המרוצפים, בשטחי הגינון והדרכים לקליטת מי נגר עילי והפנייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p>	<p>ב</p>
<p>מסחר</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>חנויות למסחר קמעונאי</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם ע"פ סעיף 188 לחוק, למעט: בית קברות, מתקני ביו, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודוור מוגן.</p> <p>ב. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנה בית הכנסת "אוהל" בגוש 7156 חלקה 16 תא שטח 501 יקבע לשימור, ללא אפשרות לתוספות בתחום במגרש.</p> <p>1. ביצוע שינויים בפנים המבנה באישור ועדת השימור העירונית בלבד.</p> <p>ב. בשאר תאי השטח:</p> <p>1. קווי בנין מעל למפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>א. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה למעט שבילים לרוכבי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, מתקני משחק, מצללות, העמדת פיסול ותשתיות.</p>	<p>4.6.1</p>



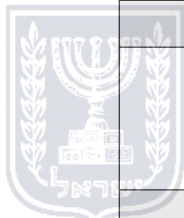
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לא תותר בנייה למעט המופיע ברשימת השימושים. 2. אין לאפשר איגום, השחייה וחלחול נגר בתא שטח 602 בו עובר קו מאסף של איגודן.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 . ב. שבילי אופניים ג. דרכי גישה לחניונים התת קרקעים וחניונים ציבורים עיליים ותת קרקעים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כללי: 1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים. 2. יש להבטיח מעל החניון לפחות 1.5 מ' קרקע לטובת תשתיות רחוב. ב. מספר קומות (תת קרקעיות) : 2. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה. ג. רישום השטחים התת קרקעיים : 1. מרתפי החניה ירשמו ע"ש עיריית בת ים.
ב	קווי בנין 1. אין לאפשר מתקניים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בדרך. 2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 . ב. שבילי אופניים ג. דרכי גישה לחניונים התת קרקעים וחניונים ציבורים עיליים ותת קרקעים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. כללי: 1. לא תותר בניה מעל למפלס הקרקע למעט המופיע ברשימת השימושים. 2. יש להבטיח מעל החניון לפחות 1.5 מ' קרקע לטובת תשתיות רחוב. ב. מספר קומות (תת קרקעיות) : 2. מספר קומות מרתפי החניה יקבע עפ"י צרכי החניה ולא יעלה על שישה מפלסים ממפלס הכניסה לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

<p>4.8 דרך מוצעת</p>	<p>4.8</p>
<p>ב קווי בנין</p> <p>1. אין לאפשר מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בדרך. 2. קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10</p>	<p>ב</p>
<p>4.9 מגורים ד'</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מועדון דיירים. ג. מחסנים. ד. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א הוראות בינוי</p> <p>הוראות בעניין סגירת קומה מפולשת לטובת מגורים. 1. תותר בניית דירות בקומת הקרקע, קונטור הדירה לא יחרוג מקווי הבניין המאושרים. 2. שטח המבואה לחדר מדרגות לא יפחת מ-15 מ"ר לחדר מדרגות. 3. מועדון דיירים שטחי לא יפחת מ-40 מ"ר, השטח הנ"ל יהיה כלול במניין השטחים העיקריים.</p>	<p>א</p>
<p>4.10 מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. קומות מרתפים: 1. חניות וחניונים, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים והנדסיים, וכל שימוש נוסף עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות. ב. קומת קרקע: 1. מבואה למגורים ומועדון דיירים. 2. חזית מסחרית. 3. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודוור מוגן. 4. מבואה נפרדת לשטחי מבנים ומוסדות ציבור. 5. מבואה נפרדת לשטחי המשרדים. 6. שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. ג. קומות משרדים: 1. משרדים ושטחי השרות הנלווים הנדרשים להם. ד. קומת ביניים: 1. מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם עפ"י סעיף 188 לחוק למעט: בית קברות, מתקני ביוב, מזבלות, מתקנים לאספקת מים, שווקים ודוור מוגן. ה. קומות מגורים: 1. מגורים כולל שטחי שרות ושטחים נוספים לתפעול הבניין. ו. קומת חדרים על הגג.</p>	



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
<p>ז. קומה טכנית</p> <p>1. קומה טכנית שעיקרה העברת מערכות הנדסיות וטרנספורמציה קונסטרוטיבית, שטח זה כלול בטבלת זכויות הבניה .</p>	
הוראות	4.10.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מספר קומות וגובה הבניין :</p> <p>1. מספר הקומות המחייב כמופיע בטבלת זכויות הבניה .</p> <p>2. מספר הקומות יכלול גם את קומת החדרים על הגג וכל קומה חלקית שתיבנה במבנה.</p> <p>3. גובה הבניין האבסולטי מחייב כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה הקומה הטכנית לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>5. שטחים נוספים למסחר/משרדים יהיו בהתאם למופיע בנספח הבינוי. במידה ויומרו שטחי מגורים למשרדים ניתן יהיה להוסיף קומות משרדים/מסחר על חשבון קומות המגורים .</p> <p>6. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות למטרות חניה ושרות עפ"י תכנית בי/430 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>ב. הוראות בענין חדרים על הגג :</p> <p>1. שטח החדרים על הגג לא יעלה על 40 מ"ר .</p> <p>2. שטח החדרים על הגג כלול בשטחים העיקריים.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר רגלי :</p> <p>1. לא יותר גידור בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>ד. חזית מסחרית :</p> <p>1. לאורך רחוב יוספטל תהיה קולנדה מסחרית בעומק שלא יפחת מ-4 מטר והגובה מקסימלי יהיה 7 מטר.</p> <p>2. לאורך הקולנדה תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>3. יותרו הקמת סוככים רק לאורך החזית המסחרית בכפוף להוראות תכנית בי/505 וכחלק מתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1</p> <p>ה.תמהיל יח"ד :</p> <p>1. 20% מן הדירות החדשות תהיינה "דירות קטנות" (63 מ"ר עיקרי + ממ"ד)</p> <p>2. שטח עיקרי הממוצע ליח"ד בתכנית יהיה 90 מ"ר.</p> <p>ו. גודל יחידת דיור מינימלית</p> <p>1. גודל יחידת דיור מינימלי יהיה 48 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.</p> <p>ז. כניסות למגורים ולשימושים מסחריים :</p> <p>1. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי או צידי של המגרש.</p> <p>2. לשימושים המסחרים הכניסה מחזית הרחוב.</p> <p>ח. הפרדה בין המגורים לשימושים מסחרים</p> <p>1.תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>ט. בקומות המגורים ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.</p>	
עיצוב אדריכלי	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
<ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר יהיו קשיחים באישור מהנדס העיר. 2. הבניין יציע שטחים פתוחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין וזאת בנוסף לשטחים המשותפים בקומת הקרקע, אשר ישולבו בתכנון הבניין. 3. כל חזיתות הבנין תהיינה חזיתות ראשיות. 4. שילוט השטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיה חלק אינטגרלי מתכנון החזית. 	
<p style="text-align: right;">קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. קווי הבנין עילי - קו בניין למבנה המגורים . כמסומן בתשריט 3. קווי הבנין מתחת למפלס הכניסה : קווי הבניין יוכלו להגיע ל-0.00 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף 6.10 4. קו הבנין לחדרים על הגג : חדרים על הגג ו/או כל מבנה שיבנה על הגג יסוג לפחות 1.2 מטר ממעקה קומת הגג בצדדים ומאחור. 	ג



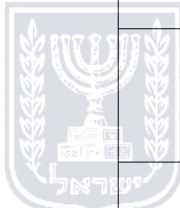
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
			4							6684	6684		1671				דרך מאושרת	
			4							5352	5352		1338				דרך מאושרת	
			4							3136	3136		784				דרך מאושרת	
			4							4112	4112		1028				דרך מוצעת	
(3)	(3)	(3)		13 (2)		34.3	52	428		6490 (1)		6490	1514.59	מגרש 18	301	>סך <הכל	ד' מגורים	
(5)	(5)	(5)						50 (5)		812.5		812.5 (4)	1625		501		מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	6	6				50	900	21450	14280	2380	4790		502		מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	6	5				50	900	7488	4992	678.5	1817.5		503		מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)		8 (9)			26			3409		910	2499 (8)	מגרש 13	202		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		8 (9)			26			3409		910	2499 (8)	מגרש 14	202		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		8 (9)			26			3409		910	2499 (8)	מגרש 15	202		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)				22.4	78	45	294	10227		2730	7497		3482	202	>סך <הכל	
(6)	(6)	(6)		7 (11)			65			7530		2275	5255 (10)	מגרש 20	203		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		10 (16)			95 (15)			10980) (14		3325 (13)	7655 (12)	מגרש 21	203		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		10 (16)			68 (20)			7875 (19)		2380 (18)	5495 (17)	מגרש 22	203		מגורים ג'	
							228 (24)			26385) (23		7980 (22)	18405) (21	8036	203	>סך <הכל	מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		8 (26)			26			2993		910	2083 (25)	מגרש 29	204		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		11 (31)			38 (30)			4387 (29)		1330 (28)	3057 (27)	מגרש 30	204		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		8 (26)			26			2993		910	2083 (32)	מגרש 31	204		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		8 (26)			26			2993		910	2083 (32)	מגרש 33	204		מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		11 (31)			38 (30)			4387 (29)		1330 (28)	3057 (27)	מגרש 32	204		מגורים ג'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחם לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי							שרות
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת													
(6)	(6)	(6)		(26) 8	26			3019		910	(33) 2109	מגרש 34	204			מגורים ג'	
(6)	(6)	(6)		(35) 7	54			6265		1890	(34) 4375	מגרש 35	204			מגורים ג'	
					(39) 234			27037 (38)		(37) 8190	18847 (36)	8005.25	204	סך <כל>		מגורים ג'	
				(40) 31	320			47662		15000	32662		1001B	מגורים		מגורים ומשרדים	
				(41) 1				2650		900	1750		1001B	מסחר		מגורים ומשרדים	
(6)	(6)	(6)		(42) 8				15960		4800	11160		1001B	תעסוקה		מגורים ומשרדים	
(6)	(6)	(6)	6	(44) 41	135.8	(43) 77	320	(43) 65	(43) 2179	86816	20544	20700	45572	3424	1001B	סך <כל>	מגורים ומשרדים
			5					3635	3635			727	1001A			שטח פרטי פתוח	
				(45) 1				720		120	600		101B	מבנים ומוסדות ציבור		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				(46) 36			192			28650		9000	19650		101B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				(41) 1				1000		300	700		101B	מסחר		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				3				1620		500	1120		101B	תעסוקה		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	6	(44) 42	135.8	(43) 86	192	(43) 50	(43) 2015	43252	11262	9920	22070	1877	101B	סך <כל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
									שרות	שרות							עיקרי
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 5					1795	1795		359		101A		שטח פרטי פתוח		
			(47) 1					720		120	600		102B	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
			(46) 36		384			57122		18000	39122		102B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
			(41) 1					1400		400	1000		102B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
			3					5100		1530	3570		102B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	6	(44) 42	135.8	(43) 87	384	(43) 40	(43) 2052	86992	22650	20050	44292	3775	102B	>סך <הכל	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			5					3075	3075		615		102A		שטח פרטי פתוח		
			(47) 1					360		60	300		103B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
			(46) 34				182			27066		8500	18566		103B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הקניסה הקובעת								
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
								2000		600	1400			103B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
								4500		1350	3150			103B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	6	(44) 40	130	(43) 57	182	(43) 50	(43) 1642	49994	16068	10510	23416	2678	103B	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			5							2635	2635			527	103A		שטח פרטי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



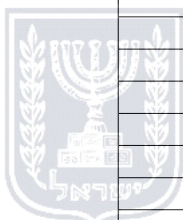
תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
			701		דרך מאושרת
			702		דרך מאושרת
			703		דרך מאושרת
			801		דרך מוצעת
1	(3)	מגרש 18	301	<סך הכל>	מגורים ד'
	(5)		501		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(6)		502		מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(6)		503		מבנים ומוסדות ציבור
	(6)	מגרש 13	202		מגורים ג'
	(6)	מגרש 14	202		מגורים ג'
	(6)	מגרש 15	202		מגורים ג'
	(6)		202	<סך הכל>	מגורים ג'
	(6)	מגרש 20	203		מגורים ג'
	(6)	מגרש 21	203		מגורים ג'
	(6)	מגרש 22	203		מגורים ג'
			203	<סך הכל>	מגורים ג'
	(6)	מגרש 29	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 30	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 31	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 33	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 32	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 34	204		מגורים ג'
	(6)	מגרש 35	204		מגורים ג'
			204	<סך הכל>	מגורים ג'
			1001B	מגורים	מגורים ומשרדים
			1001B	מסחר	מגורים ומשרדים
	(6)		1001B	תעסוקה	מגורים ומשרדים
2	(6)		1001B	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
			1001A		שטח פרטי פתוח
			101B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			101B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			101B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			101B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
1	(6)		101B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח
			101A		
			102B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			102B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			102B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			102B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2	(6)		102B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח
			102A		
			103B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			103B	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			103B	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			103B	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			103B	<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח
1	(6)		103B		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח
			103A		



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה כללית :

א.. לא יותר ניווד זכויות בין המגרשים.

ב. בקומות המגורים (בכל המתחמים) ניתן יהיה להקים מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים. ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, יתווסף לכל

דירה בבניין בו יוקם מרחב מוגן קומתי שטח עיקרי של 8 מ"ר.

הערות למתחם 1 :

א. השטח העיקרי למגורים כולל: 12 מ"ר למרפסת ליח"ד + 150 מ"ר למועדון דיירים לתא שטח + 40 מ"ר למבואה למגורים בכול מבנה.

ב. ביעודים : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ו- מגורים ומשרדים יהיה ניתן להמיר שטחים ממגורים למשרדים .

ג. תותר תוספת של קומות ו/או שטחים תת קרקעיים למטרות חניה .

ד. קווי הבניין - קווי בנין מתחת לקרקע יוכלו להגיע ל 0.00 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר כמפורט לסעיף 6.10 להוראות תכנית זו.

ה. ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים למסחר מעל הקרקע על מתחת לקרקע.

ו. לא יותר ניווד זכויות בין המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר סגירת קומת קרקע בלבד -תוספת של עד 400 מ"ר למצב המאושר (6090 מ"ר).
- (2) לא כולל קומת חדרים על הגג.
- (3) תותר סגירת קרקע בקונטור הקומה שמעליה.
- (4) זכויות הבניה עפ"י תכנית בי/א-2 מגודר כמבנה לשימור -תאסר בניה בו.
- (5) בהתאם לתכנית בי/א2.
- (6) כמופיע בתשריט.
- (7) יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית..
- (8) 1. מגורים : 2132 מ"ר.
2. מרפסות : 312 מ"ר.
3. משותף : 55 מ"ר
4. לא כולל שטחי חדרים על הגג..
- (9) קומת קרקע + 6 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית. לא כולל קומת חדרים על הגג.
- (10) 1.מגורים : 4420 מ"ר.
- 2.מרפסות : 780 מ"ר.
3. משותף : 55 מ"ר.
4. לא כולל שטחי חדרים על הגג..
- (11) 6 קומות + קומת מגורים חלקית, לא כולל קומת חדרים על הגג..
- (12) א. חלופת הריסה ובניה : 7655 מ"ר = 6460 מ"ר למגורים+1140 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף. לא כולל שטחי חדרים על הגג.
ב.חלופת עיבוי : 5255 מ"ר =4420 מ"ר למגורים +780 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף לא כולל שטחי חדרים על הגג.
- (13) א. חלופת הריסה ובניה : 3325 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 2275 מ"ר.
- (14) א. חלופת הריסה ובניה : 10980 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 7530 מ"ר..
- (15) א. חלופת הריסה ובניה : 95 יח"ד.
- ב. חלופת עיבוי : 65 יח"ד.
- (16) א. חלופת הריסה ובניה : 10 קומות = 9 קומות + קומת מגורים חלקית , לא כולל קומת חדרים על הגג.
ב. חלופת עיבוי : 7 קומות = 6 קומות + קומת מגורים חלקית , לא כולל קומת חדרים על הגג..
- (17) א. חלופת הריסה ובניה : 5495 מ"ר = 4624 מ"ר למגורים+816 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף. לא כולל שטחי חדרים על הגג.
ב.חלופת עיבוי : 4375 מ"ר =3672 מ"ר למגורים +648 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף לא כולל שטחי חדרים על הגג.
- (18) א. חלופת הריסה ובניה : 2380 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 1890 מ"ר.
- (19) א. חלופת הריסה ובניה : 7875 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 6265 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

(20) א. חלופת הריסה ובניה : 68 יח"ד.

ב. חלופת עיבוי : 54 יח"ד.

(21) א. חלופת הריסה ובניה : 18,405 מ"ר.

ב. חלופת עיבוי : 14,885 מ"ר

(22) א. חלופת הריסה ובניה : 7,980 מ"ר.

ב. חלופת עיבוי : 6,440

(23) א. חלופת הריסה ובניה : 26,385 מ"ר.

ב. חלופת עיבוי : 21,325 מ"ר.

(24) א. חלופת הריסה ובניה : 228 יח"ד.

ב. חלופת עיבוי : 184 יח"ד.

(25) 1. מגורים : 1716 מ"ר.

2. מרפסות : 312 מ"ר.

3. משותף : 55 מ"ר.

4. לא כולל שטחי חדרים על הגג.

(26) קומת קרקע + 6 קומות + קומת מגורים חלקית.

(27) א. חלופת הריסה ובניה : 3057 מ"ר = 2546 מ"ר למגורים + 456 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף. לא כולל שטחי חדרים על הגג.

ב. חלופת עיבוי : 2109 מ"ר = 1742 מ"ר למגורים + 312 מ"ר למרפסות + 55 מ"ר משותף לא כולל שטחי חדרים על הגג.

(28) א. חלופת הריסה ובניה : 1330 מ"ר.

ב. חלופת עיבוי : 910 מ"ר.

(29) א. חלופת הריסה ובניה : 4387 מ"ר.

ב. חלופת עיבוי : 3019 מ"ר.

(30) א. חלופת הריסה ובניה : 38 יח"ד.

ב. חלופת עיבוי : 26 יח"ד.

(31) א. חלופת הריסה ובניה : 11 קומות = קומת קרקע + 9 קומות + קומת מגורים חלקית , לא כולל קומת חדרים על הגג.

ב. חלופת עיבוי : 8 קומות = קומת קרקע + 6 קומות + קומת מגורים חלקית , לא כולל קומת חדרים על הגג.

(32) 1. מגורים : 1716 מ"ר.

2. מרפסות : 312 מ"ר.

3. משותף : 55 מ"ר.

4. לא כולל שטחי חדרים על הגג.

(33) 1. מגורים : 1742 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

2. מרפסות : 312 מ"ר.
3. משותף : 55 מ"ר.
4. לא כולל שטחי חדרים על הגג..
1. (34) מגורים : 3672 מ"ר.
2. מרפסות : 648 מ"ר.
3. משותף : 55 מ"ר.
4. לא כולל שטחי חדרים על הגג..
- (35) קומת קרקע + 6 קומות , לא כולל קומת חדרים על הגג..
- (36) א. חלופת הריסה ובניה : 18,847 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 16,951 מ"ר
- .
- (37) א. חלופת הריסה ובניה : 8,190 מ"ר.
- ב. חלופת עיבוי : 7,350 מ"ר
- .
- (38) א. חלופת הריסה ובניה : 27,037 מ"ר
- ב. חלופת עיבוי : 24,301 מ"ר.
- (39) א. חלופת הריסה ובניה : 234 יח"ד.
- ב. חלופת עיבוי : 210 יח"ד.
- (40) כולל קומת ביניים.
- (41) קומת קרקע + קומת גלריה.
- (42) מעל קומת הביניים.
- (43) חישוב עם מגרש השפ"פ הצמוד לו.
- (44) מספר הקומות כולל את הקומה הטכנית..
- (45) קומת קרקע וקומת ביניים.
- (46) מעל קומת קרקע וקומת ביניים.
- (47) קומת ביניים + קומת קרקע.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה : אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר תכלול התייחסות למאפייני הבינוי והמרחב הציבורי המשותף הקיים, התייחסות לשלבויות החנייה והתנועה וכן ביצוע הנטיעות המתוכננות בפועל.</p> <p>2. חומרי גמר לציפוי הבניין :</p> <p>1. בניינים חדשים : ציפוי קשיח ועמיד תוך המלצה לשימוש בחומרים כשיש, אבן נסורה, גרניט, תכנון זמין מונה הדפסה 72</p> <p>אלומיניום, זכוכית, קירות מסך וכד'.</p> <p>2. בניינים לעיבוי : יעשה מאמץ אדריכלי ויזמי לשביעות רצון מהנדס העיר להשתמש בחומרי גמר נוספים ואיכותיים לציפוי בניינים כגון המומלץ בבניינים חדשים.</p> <p>3. איסור שימוש בחומרים לציפוי חזיתות הבניינים :</p> <p>1. PVC ופלסטיק למוצריו.</p> <p>2. פסיפס.</p> <p>3. כל חומר אחר שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. חזית חמישית (גג הבניין) יטופל כחזית נוספת לבניין ויהווה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי (כולל הסתרת מתקנים).</p> <p>5. מתקנים הנדסיים וטכניים : המתקנים הנ"ל, הסתרתם ומיקומם יתוכנן כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין (כולל מעליות חיצוניות במידת הצורך).</p> <p>6. לא תותר צנרת גלויה ו/או מתקנים על חזיתות המבנה.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח סביבתי (בק.מ. 1:500 או כל קנ"מ עפ"י הנדרש) על רקע מפת מדידה. התכנית תוגש לוועדה המקומית ותכלול כמפורט :</p> <p>א. תכנית פיתוח סביבתי שתכלול הוראות מפורטות בדבר תכנון סופי של כל הדרכים והחצרות, מדרכות, דרכי גישה לחנייות, שבילים, נטיעות ושתילה, תאורה, חומרי גמר, פרטי פיתוח וריהוט גן. כולל גבהיי הבניינים והחצרות (המפלסים) ושיפועים כולל שיפועי ניקוז.</p> <p>כל השטחים יענו לדרישות נגישות דרכי ציבור עדכניות.</p> <p>ב. שמירה על עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.9 .</p> <p>ג. תכנית הפיתוח הסביבתי תראה גם את מיקום מערכות איסוף האשפה, בתחום המגדלים, את מיקום המערכות עבור הבניינים הצפויים לעיבוי ותוספת הקומות, הנגישות אליהם והיקפן הנדרש הכל בהתאמה למערך האיסוף של העירייה .</p> <p>ד. היקף (גבולות) התכנית :</p> <p>מתחם חלקי משטח התכנית או לכלל שטח התכנית.</p>	
6.3	תנועה
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נתי"ע לרבות תכנית הסדרי תנועה, ולהטמעתם בתכנית.</p>	
6.4	תשתיות
<p>ביוב :</p> <p>1. ברצועת קו ביוב הראשי של איגודן (כמסומן בתשריט), שבה יש לקיים תנאים מיוחדים, מוגדרת ברוחב 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו.</p> <p>2. ברצועה זו אין להקים מבנים, מרתפים או קירות תומכים.</p> <p>3. ברצועת הקו לא יורשה ביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים.</p>	

תשתיות	6.4
<p>4. קו בניין יהיה רחוק לפחות 9 מטר מדופן הקו.</p> <p>5. תכנון וביצוע תשתיות תת קרקעיות או עליות ברצועה זו מחייבים תאום מראש עם איגודן ואישורו.</p> <p>6. בהכנת תכנון מפורט לפיתוח וכבישים יש לקחת בחשבון שתאי הבקרה של איגודן יהיו במקומות נגישים לאחזקה ובשטחים ציבוריים (כגון מדרכות, שבילים, מדשאות, איי תנועה או מפרדות), אך לא במיסעות עצמן או בשטחים שהגישה אליהם מוגבלת.</p> <p>7. במידה ומתוכנן להיסלל כביש מעל קו איגודן קיים, כשבמצב הנוכחי הקו נמצא בשטח בו לא מופעלים עומסים חיצוניים על ידי כלי רכב, ייבחן הצורך באמצעים למיגון הקו (כגון משטח מונח עם יסודות) ע"י יועץ קונסטרוקציות ויועץ קרקע רשויים.</p> <p>8. כל תכנון או ביצוע עבודה החופפים עם רצועת קו האיגודן בין אם הקו קיים ובין אם מתוכנן, חייב להיות מתואם עם איגודן מראש ולקבל את אישורו, וזאת כחלק מהליך בקשה להיתר בניה או במסגרת תאום הנדסי.</p> <p>9. חפירה במפלס הנמוך מפני מי התהום תוך השפלתם וסילוקם למערכות ביוב או תעול, בין אם דרך מערכות עירוניות ובין עם ישירות לקוי איגודן, דורש את הסכמת איגודן וכפוף להסכם מיוחד בין היזם לאיגודן, לרבות תשלום אגרת סילוק.</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>1. כללי:</p> <p>א. בתכנון יעשה שילוב מרכבים של בניה ירוקה לפי תקן בניה ירוקה 5281 באישור הוועדה המקומית</p> <p>ב. בתכנון החניון התת קרקעי ילקחו בחשבון אמצעי למניעת מפגעי רעש ו- זיהום אוויר.</p> <p>ג. הבניינים יעמדו בדרגה B של ת"י 5282 - דירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, על פי מדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>2. מניעת מטרדים בזמן ההקמה:</p> <p>א. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר, עבודות הריסה ובניה יהיה הגשת מסמך ניהול אתר שיכלול התייחסות למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים. המסמך יעבור לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. אקוסטיקה:</p> <p>א. תוכן חוות דעת אקוסטית לענין רעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבניינים ובמיוחד מערכות האיוורור, מעליות, מזגנים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה.</p> <p>ב. תוכן חוות דעת אקוסטית לנושא רמות הרעש הצפויות מרח' יוספטל ונתיבי אילון, רמות הרעש המותרות באתר תהיינה עפ"י הקרטיונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999) ופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים בנושא.</p> <p>ג. תנאי להיתר לבניה לאורך ציר יוספטל יהיה הכנת מסמך אקוסטי שיקבע הנחיות לתכנון אקוסטי של מבנים.</p> <p>ד. חוות הדעת האקוסטית תתייחס גם להבטחת מניעת רעש מהאזור המסחרי.</p> <p>4. משטר רוחות והצללה:</p> <p>א. כללי: המלצות לאמצעים למיתון רוח מפורטות חוות דעת האקלימית המצורפת לתכנית זו.</p>	

ב. תוגש חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו והצללת הבניין שיוקם על בנינים קיימים סמוכים ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש לאישור היחידה הסביבתית והמלצותיה יוטמעו בהיתר.

5. אוורור:

א. תוגש תכנית למערכות האוורור של הבניין שתכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת המזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (גנרטור) וחדרי מכונות לסוגיהם.
ב. מערכות האוורור בבנינים לא יופנו לרחוב ולמרחב הציבורי ויבנו באופן שלא יהווה מטריד לשכנים.

6. ביוב:

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ד. תנאי להיתר יהיה הצגת מתקני טפול קדם להפרדת שמנים לשימושים הנדרשים לכך.

7. אשפה:

א. תוכן תכנית המפרטת את מיקום פירי אשפה ומכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור.
ב. באזורי המסחר תוכן תכנית המפרטת בנוסף לאמור בס"ק א' גם אזורים למיקום דחסי קרטונים ודחסי אשפה.
ג. בתכנון חדרי אשפה תילקח בחשבון אפשרות להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים.
ד. מיקום חדרי האשפה במגדלים ימוקם במרתף עליון בחדר נפרד, באופן נגיש למשאיות ובשיפוע המאפשר שטיפה וניקוז תשטיפים.
ה. תוצג הפרדה בין חדרי האשפה לשימושים השונים מגורים/מסחר/אחר.

8. פסולת בניין:

א. תיאום נושא גריסת פסולת בניין עם המשרד להגני"ס או מי מטעמו.
ב. תנאי להיתר יהיה הכנת מסמך הערכה ראשונית של כמויות פסולת הבניין. ממנו יגזרו ההמלצות להוראות בהיתר הבניה. המסמך יועבר לאישור היחידה הסביבתית.
ג. יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

9. מים מושבים:

א. יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למים אפורים. אישור המסמך ע"י היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.
ב. מסמך המים המושבים יכלול התייחסות גם לפוטנציאל השימוש במי עיבוי ממזגנים להשקיה בתחום הפרויקט ובשצפ"ים הסמוכים.



איכות הסביבה	6.5
<p>10. אסבסט :</p> <p>א. תנאי להיתר יהיה סקר לברור קיום מבנים/אלמנטים מאסבסט המיועדים לפנוי. הסקר והנחיות להיתר לפנוי אסבסט יערכו בתאום ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>11. נושאים הנדרשים לאישור היחידה הסביבתית טרם הגשת בקשה להיתר בניה :</p> <p>א. מניעת מטרדים בזמן ההקמה (עפ"י סעיף 6.5.2)</p> <p>ב. אקוסטיקה (עפ"י סעיף 6.5.3)</p> <p>ג. משטר רוחות בהצללה (עפ"י סעיף 6.5.4)</p> <p>ד. אוורור (עפ"י סעיף 6.5.5)</p> <p>ה. אשפה (עפ"י סעיף 6.5.7)</p> <p>ו. פסולת בניין (עפ"י סעיף 6.5.8)</p> <p>ז. אסבסט (עפ"י סעיף 6.5.10)</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.6
<p>א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.7
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה כמפורט :</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 101B - הריסת הבניין הנמצא בחלקה מס' 9.</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 102B - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 9,10.</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 103B - הריסת הבניין הנמצא בחלקה מס' 26 ופיתוח השצ"פ 603 ו 602</p> <p>היתר בניה לתא שטח מס' 1001B - הריסת הבניינים הנמצאים בחלקות מס' 27,28</p>	
הנחיות מיוחדות	6.8
<p>א. הוראות בנושא ניהול</p> <p>1. בכל אחד מבנייני המגורים שייבנו על המקרקעין, ימסרו הניהול והתחזוקה לידי חברת ניהול ואחזקה (להלן : "חברת ניהול").</p>	

הנחיות מיוחדות	6.8										
<p>2. בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית ובהסכמי המכר תיכלל הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים ל-15 שנה לפחות.</p> <p>3. בכל בנין מגורים במתחם לא יינתן טופס איכלוס אלא לאחר שניהול הבניין נמסר לחברת הניהול.</p> <p>4. בכל בניין מגורים תתחזק חברת הניהול באופן שוטף את הבניין, השטחים המשותפים, המעברים המשותפים, החניונים הצמודים לו וחזיתות המבנה ל-15 שנה לפחות. תחזוקת השפ"פים תהיה ע"י הרשות.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות - הגבלות בניה משרד הביטחון .</p> <p>1. גובה התכנית בתחום הנ"צ הנ"ל (לא יעלה על 25 מטר מעפ"ש)</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">x</td> <td style="text-align: left;">y</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">177237</td> <td style="text-align: left;">658161</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">177280</td> <td style="text-align: left;">658161</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">177354</td> <td style="text-align: left;">658331</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">177309</td> <td style="text-align: left;">658329</td> </tr> </table> <p>2. נדרש סימון המבנה בסימון לילה(במבנים מעל 91.4 מטר מעפ"י יותקנו לפחות 2 תאורות L81 0 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת הבניין, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת הבניין תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון, יש לוודא קבלת ההודעה המדור.</p> <p>ג. לא יותר ניוד זכויות בין המגרשים.</p>	x	y	177237	658161	177280	658161	177354	658331	177309	658329	
x	y										
177237	658161										
177280	658161										
177354	658331										
177309	658329										

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. נספח העצים לתכנית.</p> <p>נספח עצים בוגרים הינו מחייב לגבי סימון העצים וסיווגם.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה</p>	

שמירה על עצים בוגרים

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות
- תכונות עצים שיש לתעדף:
- א. נותני צל סוככנים.
- ב. חסכנים במים.
- ג. מאוקלמים.
- תכונות עצים שיש להימנע מהם.
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.
7. שטחים ציבוריים פתוחים
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית שטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
8. רחבות עירוניות פתוחות
- רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר מומלץ לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
9. מגרשי חנייה
- כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
10. גמישות
- במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, בלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ 10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה) החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד



<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>היערות. 11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתחום התכנית תשאר לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה - בשטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. ב. תנאי להקמת למתקן עזר לבניה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
<p>6.12 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים שיופרשו לצרכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה עתידית יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית. 2. המצאת כתב שיפוי בהתאם לדין. 3. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 6.1.1 4. אישור תכנית פיתוח סביבתי עפ"י סעיף 6.2.1 5. אישור היחידה הסביבתית לכך שלא יותרו שימושים מסחרים אשר יגרמו למטרדים (רעש וזיהום אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית. 6. אישור היחידה הסביבתית עפ"י סעיף 6.5.9 7. תנאי להיתר בניה - אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י הגורמים המוסמכים. 8. תיאום עם איגודן עפ"י סעיף 6.4.1 9. הגשת תוכניות מפורטות של קווי המים והביוב הראשיים לאישור משרד הבריאות לרבות שדרוג הקווים העקיפים מחוץ לתכנית. 10. בדיקת הצורך בהשפלת מי תהום. 11. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה עפ"י סעיף 6.6 12. הריסת מבנים עפ"י סעיף 6.7 13. אישור רת"א עפ"י סעיף 6.11 ב' 14. גבולות ההיתר: לפחות תא שטח בודד אחד. 15. שלבי ההיתר: 1. לפחות תא שטח בודד אחד. 2. בבנייה לעיבוי לא תותר שלביות בהוצאת היתר הבניה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>3. בבנייה חדשה תותר שלביות כמפורט: חפירה ודיפון, מרתפים עד לרצפה הראשונה, יתרת המבנה</p> <p>16. תכנית התארגנות לאתר הבניה הכוללת מיקום גידור, מיקום עגורנים, מבנים זמניים, אמצעי בטיחות להגנת הדיירים וההולכים והשבים בתהליך הבנייה באישור מהנדס בטיחות.</p> <p>17. שילוב מרכיבים של בניה ירוקה לפי תקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p> <p>18. תנאים בנושא ניהול ואחזקה:</p> <p>1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר החובה להקים חברת ניהול לצורך תחזוקת המבנה.</p> <p>2. התחייבות היזם לכלול הן בהסכמי מכר הדירות והן בכל תקנון של בית משותף שיבנה בתחום התכנית הוראה בדבר הבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך 15 שנה לפחות.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 204-202 - הסדרת נושא החניה לפי סעיף 6.13.7</p> <p>19.1. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>19.2. הקמת עוגנים תותר בכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע ליזם התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע. העוגנים יהיו זמניים - פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>א. תנאי לאכלוס המבנה הראשון במתחם 1 יהיה הריסה של אחד מהמבנים במתחם.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל ניתנת אפשרות למתן ערבות מתאימה לשביעות רצונו של מהנדס העיר שתבטיח את הריסת הבנין הקיים רק לאחר פינוי כל דייריו לבנין החדש.</p> <p>ג. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בנין שיבנה לידי חברת הניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.8 א'</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הסדרי התנועה והחניה על פי תכנית הסגרי תנועה וחניה מפורטת מאושרת.</p>	
חניה	6.15
<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לכל השימושים בכל המתחמים בתחומי התכנית, למעט במתחמים 3-5 בהם תקן החניה עבור יחידות הדיור המורחבות יהיה מקום חניה אחד עבור כל יח"ד אחת.</p> <p>2. תוספת החנייה עבור מתחמי המגורים 3-5 בשתי החלופות המוצעות) עיבוי והריסה ובניה מחדש) תהיה תת קרקעית בחניונים הציבוריים: חניון ציבורי מזרחי ומערבי - כ"א עבור מגרשי מגורים ג' הסמוכים אליו, בהתאם לכמות יח"ד המירבית.</p> <p>3. במתחם 1 החניה למגורים תופרד מהחניה לשאר השימושים.</p> <p>4. במתחם 1 יוצמדו מקומות החניה עבור המגורים, וכן מקומות החניה לתעסוקה בהיקף של עד 30%. יתר מקומות החניה במרתפים לא יוצמדו וינהלו כחניון ציבורי עפ"י הגדרתו בתקנות.</p> <p>5. החניה לרכב דו גלגלי תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה או לפי החלטת הועדה</p>	

6.15	חניה
המחוזית מיוני 2012 - הגובה מבניהם.	

6.16	זיקת הנאה
א. במפלסי החניונים ירשמו זיקות הנאה וזיקות מעבר לציבור, לכלי רכב, מערכות תשתית ולדיירים.	

6.17	היטל השבחה
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	הפינויים שיבוצעו בשטח וכפוף לסעיף 6.7 ג.
2	ביצוע בינוי בתא שטח 103B	פיתוח השצפ בתאי שטח 602,603

7.2 מימוש התכנית

א. אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תוקפה ל-5 שנים נוספות בתנאי שהחלטה התקבלה בתוך תקופה זו.

ב. הריסת בניין אחד לפחות תחשב כתחילת ביצוע התכנית.

