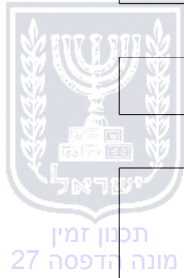


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תמל/ 1023**

**דרום תל השומר מתחם 5**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רמת גן, גלילית מחוז תל אביב**

**תכנית מועדפת לדיור**

**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

תכנית זו משתרעת על שטח של כ-558 דונם מצפון לדרך מס' 461, מדרום למרכז הרפואי 'שיבא' תל השומר וממערב לדרך מוטה גור.

התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית כוללת בבקעת אונו, תוך שילוב הפיתוח והתייחסות לסביבה הקרובה ויצירת המשכיות לתכניות מפורטות סמוכות ולמרכז הבנוי הקיים.

התכנית כוללת כ-3,050 יחידות דיור והיקף תעסוקה ומסחר המסתכם בכ-360,000 מ"ר.

התכנית כוללת שכונת מגורים חדשה ואזור תעסוקה לאורך דרך 461. התכנית מייעדת את הקרקע למגורים, לתעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, המחולקים על ידי רשת דרכים אורתוגונלית המתקשרת למערכת הדרכים הכוללת שיוצרת מבנים מזהים המצטרפים לכדי מרקם אורבני אחוד.

בנוסף ובמקביל לרשת זו מתוכננת רשת אורתוגונלית רציפה ומשלימה של שבילים ירוקים ושטחים פתוחים ציבוריים המהווה אלטרנטיבה לדרכים עבור משתמשי הרחוב הנוספים. כחלק מרשת זו ישנו ציר ירוק מרכזי בכיוון מזרח-מערב המתחיל ממזרח לתכנית זו, חוצה את התכנית במרכז השטח וממשיך לכיוון מערב. ציר זה קושר פארק מרכזי המתוכנן בשכונה, גנים ושדרות וכן שטחים למבנים ומוסדות ציבור, הכיכר העירונית ומרכז התרבות המוצעים בתכנית. מבני המגורים מתוכננים בבניה מרקמית המשולבת בבניה גבוהה. ברחובות הראשיים מתוכננים ייעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תעסוקה וכן מסחר במפלס הקרקע לאורך הרחוב. משקל רב הושם בתכנית ליצירת היקף תעסוקה ניכר עבור העיר רמת גן. עיקר ייעוד הקרקע לתעסוקה ומסחר מתוכנן בחלקה הדרומי של התכנית, לאורך דרך 461, כהמשך לאזור התעסוקה המוצע בתכנית הסמוכות ומהווה מעין חיץ בין אזור המגורים לדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית דרום תל השומר מתחם 5

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1023

שטח התכנית 558.239 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן, גלילית מחוז תל אביב

185125 קואורדינאטה X

660814 קואורדינאטה Y

מצפון לדרך מס' 461,

מדרום לבית החולים 'שיבא' תל השומר

וממערב לדרך מוטה גור.

**1.5.2 תיאור מקום**

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

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות:

**נפה**

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה** ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6176	מוסדר	חלק		26
6232	מוסדר	חלק	1, 5, 11-13, 16-17, 19-24, 37-38, 57-59, 61, 66-67	3-4, 6-7, 9, 14, 25-28, 32, 35-36, 39-41, 44-46, 60, 62-65
6233	מוסדר	חלק	4-9	3, 46

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

אור יהודה-אזור \*ישן\*, גלילית מחוז תל אביב



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו מציעה התחברויות לדרכים 461 ו-4612 ומשנה את הוראות התכנית בהתייחס לקוי הבנין מזכות דרכים אלו.	שינוי	תמא/ 3
08/01/2009	1620	5897	על תכנית זו חלות הוראות תדמ"ת 2004 למעט: א. הגדלת רוחב הדרך מ-40 מטר ל-43 מטר. ב. שינוי ייעוד שטח לעיצוב נוף ונוף כפרי פתוח לדרך ולאזור מגורים ג'.	שינוי	תדמת/ 2004
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו משנה את ההתוויה של קו הרכבת הקלה, מבטלת את החדר הטכני המסומן בתכנית ומציעה שינויים לעניין שטחי ההתארגנות בהתאם לתשריט ולמפורט בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2. יתר הוראות תתל/70/א ממשיכות לחול.	שינוי	תתל/ 70/ א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה כהן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	20/11/2017	עופר קולקר	19/11/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מס' א1 מחייב לעניין קווי בנין, מספר הקומות ומספר הבניינים בתא שטח	21/11/2017	עופר קולקר	21/11/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספי בינוי מס' ב1 - פיתוח מיבנן לדוגמא	21/11/2017	עופר קולקר	21/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים מס' א2	19/11/2017	עופר קולקר	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח חתכים מס' ב2	19/11/2017	עופר קולקר	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח חזיתות מס' ג2	19/11/2017	עופר קולקר	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח סביבה ונוף מס' א3	20/11/2017	ליאור לוינגר	14/11/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף מס' ב3	20/11/2017	ליאור לוינגר	19/11/2017	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה מס' 4	21/11/2017	רונית הרשקוביץ	20/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית מס' א4	14/11/2017	רונית הרשקוביץ	14/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים מס' 5	14/11/2017	רונית הרשקוביץ	14/11/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים חתכים לאורך מס' א5	14/11/2017	רונית הרשקוביץ	14/11/2017	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח מים וביוב מס' 6	14/11/2017	חובב אלגביש	13/11/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח פרשה טכנית מים וביוב מס' א6	19/11/2017	חובב אלגביש	19/11/2017	7	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 7	14/11/2017	חובב אלגביש	13/11/2017	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 7א'	16/11/2017	חובב אלגביש	18/09/2017	39	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח עצים מס' 8	14/11/2017	זיאן-מארק דופור דרור	14/11/2017	1	1: 2500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סיווג עצים מס' 8א'	16/11/2017	זיאן-מארק דופור דרור	13/11/2017	50		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		29/05/2017	משה כהן	30/01/2017	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		26/02/2017	בעז זלצמן	29/12/2016	37	1: 1	רקע	סקר סייסמי
לא	מסמך סביבתי	29/05/2017	הילה אורן	28/05/2017	179	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	11/06/2017	ענת שוחט	11/06/2017	84	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632279	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632079	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632079	
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל הפרויקט	עורך ראשי	משה כהן		קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253414	office.keshet@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		adminta@kke.co.il
אדריכל	אדריכל	גיא יוסף אלימלך	15604747	קולקר קולקר אפשטיין	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		
מתכנתת עירונית	מתכנן	רותם משקוב		קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253414	office.keshet@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
מתכנתת דרכים	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ	89272	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		Ronit.Herscovitz@pgl.co.il
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	Hovav@lavinatif.co.il
חשמל	יועץ תשתיות	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	eran@e-blum.com
מתכנתת	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	סוקר עצים	ז'אן-מארק דופור דרור		מחקרים וייעוץ באקולוגיה יישומית	ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il
גיאולוגיה הנדסית - ייעוץ סייסמולוגי	גיאולוג	בעז זלצמן		ד"ר עזי זלצמן בעז זלצמן	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531		uzisaltz@bezeqint.net
מתכנתת תחבורה	יועץ תחבורה	ענת שוחט		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		anat.shochat@pgl.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת כ-3,050 יחידות דיור למגורים, שטחי תעסוקה ומסחר וכן מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

- א. יעוד הקרקע למגורים, מגורים תעסוקה ומסחר לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, כיכר עירונית, דרכים, מתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת בינוי והנחיות בניה לכ- 3,050 יחידות דיור ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים וקביעת היקף כולל של כ-360,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.
- ג. הדגשת הפעילות האורבנית ע"י ייעוד הרחוב רפאל איתן לשימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה ומסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב.
- ד. התווית רשת תחבורה, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה רציפה של שדרות, שבילים ופארקים, שתהווה רשת אלטרנטיבית ידידותית למערכת הדרכים המיועדת לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, מספר הקומות, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור, הכיכר העירונית, כולל תשתיות ושירותים.
- ז. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		558.239				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300		+300		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	18,000		+18,000		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
מתוך סך יחידות הדיור בתכנית	550		+550		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	133,246		+133,246		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	2,750		+2,750		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	263,762		+263,762		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	22,956		+22,956		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	337,070		+337,070		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

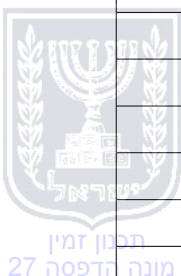
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	502
דרך /או טיפול נופי	615
דרך מאושרת	613 ,612
דרך מוצעת	611 - 600
ככר עירונית	800
מבנים ומוסדות ציבור	215 - 200
מגורים ג'	133 - 100
מגורים מסחר ותעסוקה	506 - 503 ,501 ,500
מסחר ותעסוקה	407 - 400
מרכז תחבורה	614
מתקנים הנדסיים	700
שטח ציבורי פתוח	316 - 312 ,310 - 300 ,216
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	311
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	702 ,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	612

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	612
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	612
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	120 , 119 , 113 , 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	407
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	315 , 306 , 300 , 216
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	613
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	611 , 600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	304 , 303
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	315
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	613 , 612
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	600
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	111 - 109 , 105 , 104 , 102 , 101
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	500
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	406
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	304 , 303 , 301 , 300
הנחיות מיוחדות	דרך /או טיפול נופי	615
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	613
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	611 , 608
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	407 , 406 , 403 - 400
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	315 - 313 , 305 , 303
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	702 , 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	613
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	215 , 209
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	110 , 101 , 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	504
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	407 , 406
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	304 , 303 , 300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	502
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	603 , 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	800
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	209
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	126 , 125 , 107 , 104 , 103 , 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	403 - 400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	700
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	315 - 312 , 309 , 302 - 300
חורשה להעתקה	מסחר ותעסוקה	407
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	604 , 600



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207
חורשה לעקירה	מגורים ג'	131, 112
חורשה לעקירה	מתקנים הנדסיים	700
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	316, 305
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	311
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	702, 701
חורשה לשימור	מגורים ג'	131
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	316
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	311
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	502
חזית מסחרית	מגורים ג'	100 - 102, 104 - 106, 108 - 111,
		119, 120, 125, 126
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	500, 501, 503 - 506
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	400 - 407
להריסה	דרך מאושרת	612, 613
להריסה	דרך מוצעת	600, 608, 611
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
להריסה	מגורים ג'	102, 125, 126
להריסה	מסחר ותעסוקה	400, 407
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303, 315
קו ביוב	דרך מאושרת	613
קו ביוב	דרך מוצעת	600, 611
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	303

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	33,972	6.09
נוף כפרי פתוח	6,685	1.20
שטח ללא תכנון מפורט	512,988	91.95
שטח לעיצוב נוף (הכלול בדרך)	4,235	0.76
<b>סה"כ</b>	<b>557,880</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	5,842.72	1.05
דרך ואו טיפול נופי	1,550.53	0.28
דרך מאושרת	69,507.65	12.45
דרך מוצעת	85,392.93	15.30
ככר עירונית	3,747.58	0.67
מבנים ומוסדות ציבור	83,330.26	14.93

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
19.44	108,540.38	מגורים ג'
3.73	20,805.13	מגורים מסחר ותעסוקה
10.42	58,194.79	מסחר ותעסוקה
0.61	3,419.09	מרכז תחבורה
0.94	5,234.08	מתקנים הנדסיים
18.68	104,272.59	שטח ציבורי פתוח
1.07	5,950.74	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.44	2,451.53	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>558,239.99</b>	<b>סה"כ</b>








## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                  ב. דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012, בית אבות.                  ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.                  ד. מעונות יום.                  ה. חזית מסחרית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטח עיקרי ליחידת דיור ממוצעת רגילה יהיה 93 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.                  ב. שטח עיקרי ליחידת דיור קטנה יהא 68 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.                  ג. המרחק המינימלי בין מבנים בין תאי שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בניין אפס בין בניינים באותו תא שטח בהתאם לנספח הבינוי.                  ד. ברחובות בהם קו הבנין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש במפלס הקרקע כשטח פתוח מוגן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.                  ה. דירות גן יבנו כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחורי אשר איננו פונה אל הרחוב.                  ו. בבניינים הגבוהים בני 12 (ק+11) קומות ומעלה, יותרו חללים כפולים ('לופטים') רק מהקומה השמינית ומעלה ולא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. בקומות העליונות, הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכנית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מ'.                  ז. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בהתאם למסומן בתשריט כחזית מסחרית.                  ח. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר, בהתייחס למצוין בנספחים המנחים מס' 2א', 2ב' ו-2ג'.                  ט. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.                  י. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.                  יא. מעונות יום יוקמו במפלס הקרקע.                  יב. בתאי שטח 120,125,126 עד לגובה 12.5 מטר מעל מפלס הקרקע, יותרו שימושים למסחר ולמשרדים בלבד. אישור שימוש למגורים בגובה נמוך יותר יהיה בכפוף לתוצאות ניטור בפועל מתחנת ניטור שתוצב בשטח למשך שנה לפחות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.                  יג. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.





	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p> <p>ב. דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012, ומעונות סטודנטים.</p> <p>ג. משרדים ותעסוקה שאינה מזהמת.</p> <p>ד. מעונות יום.</p> <p>ה. מסחר קמעונאי בחזית הבניינים המסומנת כ"חזית מסחרית".</p>	<p><b>4.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. שטח עיקרי ליחידת דיור ממוצעת רגילה יהיה 93 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.</p> <p>ב. שטח עיקרי ליחידת דיור קטנה יהא 68 מ"ר ועוד 12 מ"ר לממ"ד.</p> <p>ג. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בהתאם למסומן בתשריט כחזית מסחרית.</p> <p>ד. יותרו שימושים מעורבים באותו מבנה בתנאי שיתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולפעילות התעסוקה.</p> <p>ה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.</p> <p>ו. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ז. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר בהתייחס למצוין בנספחים המנחים מס' 2א', 2ב' ו-2ג'.</p> <p>ח. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית ובקומת הקרקע כחלופה לדירות מגורים.</p> <p>ט. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר לבעלי הדירות לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יגרום למטרד לשימוש המגורים.</p> <p>י. דירות גן יבנו כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחורי אשר איננו פונה אל הרחוב.</p> <p>יא. בבניינים הגבוהים בני 12 קומות (ק+11) ומעלה, יותרו חללים כפולים ('לופטים') רק מהקומה השמינית ומעלה ולא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן בקומות העליונות, הגדלת הקומות הגבוהות מעבר לתכנית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>יב. הבניינים יבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב בצד הרחוב ברציפות שלא תפחת מ- 60% מאורכם. בכל הבניינים תיעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית כמסומן בנספח מס' 2א'.</p> <p>יג. מעונות יום יוקמו במפלס הקרקע.</p> <p>יד. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</p>	<p><b>4.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
	<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
	<p>א. דיור מיוחד : דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012, ו /או מעונות סטודנטים ו/או דיור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מסחר בחזית הרחוב.</p>	<p><b>4.3.2</b></p>
	<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>

4.3	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. דיוור מוגן בהתאם לחוק:</p> <p>גודל דירה ממוצעת בדיוור המוגן לא יעלה על 80 מ"ר. איחוד דירות בדיוור המיוחד אסור. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה כי איחוד דירות הוא אסור.</p> <p>ב. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב ולכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 800.</p> <p>ג. גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ- 4.2 מטר. לאורך החזית יבנה סטיו (קולונדה) ללא עמודים בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר בהתייחס למצוין בנספחים המנחים מס' 2א', 2ב' ו-2ג'.</p> <p>ד. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>ב. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>ג. מסחר קמעוני.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. השימוש למסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב מחייב.</p> <p>ב. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.2 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.2 מטר בהתייחס למצוין בנספחים המנחים מס' 2א', 2ב' ו-2ג'.</p> <p>ג. חזית הבנין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה. בכל הבניינים תעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית כמסומן בנספח מס' 2א'. מספר הקומות המירבי בבניינים הגבוהים יהיה בהתייחס למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ד. קו הבנין התת קרקעי בתאי שטח מס' 403-400 יהא 4 מטר על מנת לאפשר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>



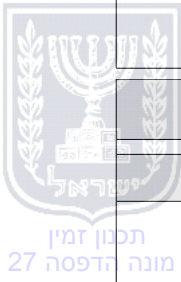
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27





4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. השימוש הראשי בתאי שטח 202 ו-214 ו-209 יהיה לצורכי חינוך והשימוש המשני יהיה למוסדות רווחה, מרכזי תרבות פנאי וקהילה.</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצורכי ספורט, בריאות, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני רשות מקומית, מבני אחסנה, מחסני חירום, מבנים לוגיסטיים, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. השימוש בתאי שטח 200 ו-201 יהיה מחסני רשות מקומית, מבני אחסנה, מחסני</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

	<b>4.5</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>חירום ומבנים לוגיסטיים.                  ד. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון.                  ה. חניונים תת קרקעיים.</p>	
	<b>4.5.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בתאי שטח 200 ו-201 לא יותרו רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה (מרץ 2014) ועדכוניה מעת לעת.                  ב. השטחים המסומנים בשתי וערב בצבע אפור בתאי 202, 209, 214 בנספח מס' 1, מיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר. שטחים אלה יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בית הספר.                  ג. השטחים הפנויים מבניה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר, ירוצפו, ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.                  ד. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת אזור המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.                  ה. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>	א
	<b>4.6</b>
	<b>ככר עירונית</b>
	<b>4.6.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. אזורי ישיבה חיצונים לבתי קפה ומסעדות.                  ב. שבילים ומעברים להולכי רגל.                  ג. הצללה בנויה.                  ד. נטיעות, גינון.                  ה. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.                  ו. חניון תת קרקעי.</p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. השטח שסומן בתשריט ויועד לכיכר עירונית יתוכנן עם השטחים הגובלים ממזרח ומדרום לשטח זה.                  ב. רחבת הכיכר תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה בתא שטח 209 וכן תאפשר פעילויות תרבות ופנאי, שהייה ומנוחה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.                  ג. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחוב הסמוך.                  ד. תותר סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.                  ה. במפלסים תת-קרקעיים תותר הקמת חניון ציבורי ביחד עם תא שטח 209 הסמוך או לבדו.</p>	א
	<b>4.7</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.7.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p>	



	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש. ג. אלמנטי הצללה וכיו"ב. ד. מבנה שירותים. ה. בית קפה. ו. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ז. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בתאי שטח 304, 307, 308 תותר הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. ב. בתאי שטח ששטחם מעל 6 דונם תותר הקמת בית קפה ששטחו הכולל המירבי לא יעלה על 150 מ"ר למעט בתא שטח 304. ג. בתחום תאי השטח המיועדים לשצ"פ יותקנו מערכות השקייה. ד. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ה. תכנית הפיתוח לשצ"פ בתא שטח 305 תכלול את המתקנים ההנדסיים וכן את תוואי קו המתח העליון התת קרקעי המזין את תחנת המשנה לחשמל ותוגש לאישור הוועדה המקומית. ו. גינון, נטיעות ועיצוב השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח 305 ו-315 יהיה בתיאום עם חברת חשמל. ז. קו הבנין התת קרקעי בתא שטח מס' 305 יהא 4 מטר על מנת לאפשר מעבר תשתיות תת קרקעיות. ח. הפיתוח בתא שטח 305 ייעשה תוך התייחסות למוצע בתחומו לרבות בתא שטח 700 ויכלול הנחיות נופיות בתכנית הבינוי והפיתוח לעניין השתלבות המבנים בשצ"פ. ט. כל פיתוח או הקמה של תשתיות בתאי שטח 305 ו-315 יתואם עם נת"ע.</p>	א
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.8</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. רצועת מסילה כהגדרתה בתמ"א 23 א' 4. ג. מתקני מיחזור.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם חזית מסחרית. מיקום מדויק של החניות יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל. ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>	א
	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.9</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>

	<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
		<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.                  ב. רצועת מסילה כהגדרתה בתמ"א 23 א' 4.                  ג. מתקני מיחזור.</p>
	<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	א	<p><b>דרכים</b></p> <p>א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, ייעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח.</p> <p>ב. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>ג. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם חזית מסחרית. מיקום מדויק של החניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>ד. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>ה. כל פיתוח או הקמה של תשתיות בדרך רפאל איתן יתואם עם נת"ע.</p> <p>ו. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</p>
	<b>4.10</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
	<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. מסוף תחבורה.                  ב. דרכים, חנייה, מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים למשתמשי התחבורה הציבורית.                  ג. חדר מנוחה לנהגים.                  ד. מבנה שירותים ובית קפה /מזנון.</p>
	<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. מסוף תחבורה עבור אוטובוסים, מוניות וכיו"ב, מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית חדר מנוחה לנהגים, מבנה שירותים ובית הקפה/ מזנון בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>ב. תכנון הבינוי והפיתוח יעשה כך שיצומצמו מטרדים אפשריים בשימושי הקרקע הגובלים.</p>
	<b>4.11</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
		א. מתקנים הנדסיים.
	<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תא שטח מס' 700 מיועד להקמת תחנת משנה לחשמל סגורה עילית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



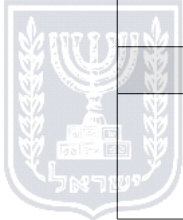
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.11</b>
<p>ב. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת המשנה לחשמל הוא אישור תכנית מפורטת.</p> <p>ג. מבנה התחמ"ש ילווה בתכנית פיתוח שתפרט את הנטיעות והגינון והשתלבות המבנה בתא שטח 305 המיועד כשצ"פ ממערב ובמבנה המסחר והתעסוקה שממזרח בתא שטח 403.</p> <p>ד. קו הבנין התת קרקעי בתא שטח מס' 700 יהא 4 מטר על מנת לאפשר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<b>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
<p>א. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. אלמנטי הצללה וכיו"ב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תא שטח מס' 701 מיועד להקמת תחנת שאיבה למים ומתקנים הנדרשים לתפעולה.</p> <p>ב. תא שטח מס' 702 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב או לשטח ציבורי פתוח. באם יסתבר כי אין צורך בתחנת השאיבה השטח יתוכנן כשטח ציבורי פתוח המשתלב בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 305, זאת ע"פ קביעת היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תחנות השאיבה בתאי שטח 701 ו-702 בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. המתקנים ההנדסיים בתאי שטח 701 ו-702 יהיו ככל הניתן תת קרקעיים.</p>	א
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ב. מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים.</p> <p>ג. מצללות.</p> <p>ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תא שטח מס' 311 מיועד כשטח פתוח מבנים ומוסדות ציבור ונועד לשמש כשטח פתוח לבית הספר הסמוך בתא שטח 214.</p>	א
<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. רצועת מסילה כהגדרתה בתמ"א 23 א' 4.</p> <p>ג. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>	

<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.14</b>
<p>ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.  ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.  ו. טיפול נופי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b>  א. ביצוע קו הרכבת הקלה יהא בד בבד עם פיתוח נופי בתא שטח 615.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
6	4	2	11	40	18.4	55	50	358	9922	2981	1666	5275	2993	100	מגורים ג'	מגורים ג'
6	4	2	1				50	358	801	369	86	346	2993	100	מסחר	מגורים ג'
3	0	2	11	40	16.7	70	50	342	12628	3794	2120	6714	4204	101	מגורים ג'	מגורים ג'
3	0	2	1				50	342	1735	799	187	749	4204	101	מסחר	מגורים ג'
4	3	2	11	40	16.5	70	53	327	12628	3794	2120	6714	4249	102	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	1				53	327	1268	584	137	547	4249	102	מסחר	מגורים ג'
6	4	2	13	43	20.6	69	45	371	12448	3740	2090	6618	3352	103	מגורים ג'	מגורים ג'
3	4	2	11	40	19.8	70	57	388	12628	3794	2120	6714	3527	104	מגורים ג'	מגורים ג'
3	4	2	1				57	388	1042	480	112	450	3527	104	מסחר	מגורים ג'
4	3	2	12	43	21.7	59	63	420	10644	3198	1787	5659	2713	105	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	1				63	420	747	344	81	322	2713	105	מסחר	מגורים ג'
0	3	2	13	36	23.3	63	59	448	11366	3415	1908	6043	2700	106	מגורים ג'	מגורים ג'
0	3	2	1				59	448	721	332	78	311	2700	106	מסחר	מגורים ג'
6	4	2	15	46	20	63	45	361	11366	3415	1908	6043	3147	107	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	13	46	21.5	78	56	400	13472	3628	2362	7482	3627	108	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	1				56	400	1027	473	111	443	3627	108	מסחר	מגורים ג'
0	0	2	5	21	18.1	110	72	369	19844	5962	3332	10550	6074	109	מגורים ג'	מגורים ג'
0	0	2	1				72	369	2548	1173	275	1100	6074	109	מסחר	מגורים ג'
0	0	2	5	21	12.2	55	53	253	9922	2981	1666	5275	4525	110	מגורים ג'	מגורים ג'
0	0	2	1				53	253	1548	713	167	668	4525	110	מסחר	מגורים ג'
0	0	2	5	21	13.8	90	56	286	16236	4878	2726	8632	6527	111	מגורים ג'	מגורים ג'
0	0	2	1				56	286	2443	1125	264	1054	6527	111	מסחר	מגורים ג'
3	0	2	15	49	31.3	71	53	564	12809	3848	2151	6810	2271	112	מגורים ג'	מגורים ג'
0	3	2	15	49	31.3	71	53	564	12809	3848	2151	6810	2271	113	מגורים ג'	מגורים ג'
3	4	2	15	49	25.3	88	50	457	15876	4770	2666	8440	3473	114	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	15	49	25.6	71	50	462	12809	3848	2151	6810	2770	115	מגורים ג'	מגורים ג'
3	4	2	15	49	25.3	88	50	456	15876	4770	2666	8440	3480	116	מגורים ג'	מגורים ג'
4	0	2	14	46	27.1	60	50	490	10824	3252	1817	5755	2210	117	מגורים ג'	מגורים ג'
0	3	2	14	46	16.7	34	45	301	6134	1843	1030	3261	2039	118	מגורים ג'	מגורים ג'
3	0	2	13	46	22.9	67	52	427	12086	3631	2029	6426	2927	119	מגורים ג'	מגורים ג'
3	0	2	1				52	427	400	184	43	173	2927	119	מסחר	מגורים ג'



תכנית מס': תמל/ 1023 - שם התכנית: דרום תל השומר מתחם 5

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי						
0		2	14 (1)	49	71	56	515	12809	3848		2151	6810	2489	120	מגורים ג'	מגורים ג'	
0		2	1			56	515	334	154		36	144	2489	120	מסחר	מגורים ג'	
3		2	6	21	34	45	268	6134	1843		1030	3261	2286	121	מגורים ג'	מגורים ג'	
0		2	15	49	54	47	495	9741	2927		1635	5179	1966	122	מגורים ג'	מגורים ג'	
4		2	15	49	83	45	431	14973	4499		2514	7960	3471	123	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	15	49	71	47	451	12809	3848		2151	6810	2837	124	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	14 (1)	49	71	52	431	12809	3848		2151	6810	2973	125	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	1			52	431	521	240		56	225	2973	125	מסחר	מגורים ג'	
0		2	14 (1)	49	71	52	413	12809	3848		2151	6810	3104	126	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	1			52	413	521	240		56	225	3104	126	מסחר	מגורים ג'	
3		2	6	21	34	45	300	6134	1843		1030	3261	2044	127	מגורים ג'	מגורים ג'	
0		2	15	49	71	53	579	12809	3848		2151	6810	2213	128	מגורים ג'	מגורים ג'	
4		2	15	49	83	45	439	14973	4499		2514	7960	3407	129	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	15	49	71	50	464	12809	3848		2151	6810	2760	130	מגורים ג'	מגורים ג'	
3		2	16	52	86	48	466	15515	4661		2605	8249	3327	131	מגורים ג'	מגורים ג'	
0		2	17	52	86	45	476	15515	4661		2605	8249	3261	132	מגורים ג'	מגורים ג'	
4		2	17	52	86	45	476	15515	4661		2605	8249	3261	133	מגורים ג'	מגורים ג'	
						22.7	2374	51	419	427681	128072	71910	227699	108479	סך הכל	מגורים ג'	
4		1	4	16			200	15300	2550		2550	10200	6375	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4		1	4	16			200	6869	1145		1145	4579	2862	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3		1	4	16			200	21430	3572		3572	14286	8929	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0		1	3	12			200	3422	570		570	2282	1426	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0		1	3	12			200	3343	557		557	2229	1393	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3		1	3	12			200	7099	1183		1183	4733	2958	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	1	3	12				200	10985	1831		1831	7323	4577	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	3	12				200	3007	501		501	2005	1253	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	4	16				200	3780	630		630	2520	1575	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	5	20				200	66746	11124		11124	44498	27811	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	3	12				200	4836	806		806	3224	2015	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	1	3	12				200	5227	871		871	3485	2178	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	1	3	12				200	7997	1333		1333	5331	3332	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	1	3	12				200	6420	1070		1070	4280	2675	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	1	4	16				200	23894	3982		3982	15930	9956	214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	4	16				200	9511	1585		1585	6341	3963	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							200	199866	33310		33310	133246	83278		>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור	
								50					31048	304		שטח ציבורי פתוח	
								150					7622	306		שטח ציבורי פתוח	
								200					10294	307		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



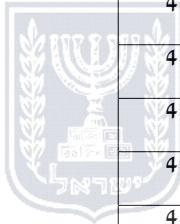
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

תכנית מס': תמל/ 1023 - שם התכנית: דרום תל השומר מתחם 5

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									200				8788	308		שטח ציבורי פתוח	
									600				57752		>סך <הכל	שטח ציבורי פתוח	
4	0	4	1			75	887	3325	1525		360	1440	5303	400	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	0	4	14	61		75	887	43730	10866		6573	26291	5303	400	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	1			75	1023	6129	2619		702	2808	13953	401	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	14	61		75	1023	136647	34169		20496	81983	13953	401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	1			75	1017	2842	1537		261	1044	5077	402	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	14	61		75	1017	48790	16449		6468	25873	5077	402	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	1			75	1027	4886	1736		630	2520	12194	403	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	14	61		75	1027	120393	25470		18985	75938	12194	403	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	1			50	698	929	434		99	396	2643	404	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	15	65		50	698	17508	4429		2616	10463	2643	404	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	1			50	709	1188	639		110	439	2855	405	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	16	69		50	709	19062	4796		2853	11413	2855	405	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	0	4	1			70	735	2890	1315		315	1260	5237	406	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0	0	4	11	49		70	735	35614	9194		5284	21136	5237	406	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	1			70	791	3697	1087		522	2088	10899	407	מסחר	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	11	49		70	791	82513	21347		12233	48933	10899	407	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						68	861	530143	137611		78507	314025	58161		>סך <הכל	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



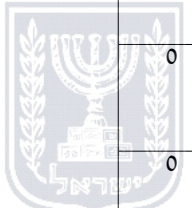
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

תכנית מס': תמל/ 1023 - שם התכנית: דרום תל השומר מתחם 5

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	4	(2) 14	46	10.8	48	60	513	8660	2602		1454	4604	4446	500	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4	1				60	513	2002	922		216	864	4446	500	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4	5	25			60	513	12130	3130		1800	7200	4446	500	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 0	3	4	(2) 15	53	16.8	52	65	654	9380	2818		1575	4987	3103	501	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 0	3	4	1				65	654	1558	730		166	662	3103	501	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 0	3	4	5	25			65	654	9344	2444		1380	5520	3103	501	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4	(2) 16	56	51.4	300	65	693	27140	1940		7200	18000	5840	502	מגורים ודיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
0	0	4	1				65	693	1916	908		202	806	5840	502	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
0	0	4	5	25			65	693	11410	3010		1680	6720	5840	502	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
(3) 0	4	4	(2) 17	60	19.8	60	65	493	10824	3252		1817	5755	3035	503	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 0	4	4	1				65	493	568	244		65	259	3035	503	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3) 0	4	4	5	25			65	493	3577	877		540	2160	3035	503	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4	(2) 17	60	25.3	120	70	707	21648	6504		3635	11509	4743	504	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

תכנית מס': תמל/ 1023 - שם התכנית: דרום תל השומר מתחם 5

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	4	1			70	707	1661	747		183	731	4743	504	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	4	5	25		70	707	10208	2588		1524	6096	4743	504	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	0 (3)	4	17 (2)	60	19	60	45	645	10824	3252	1817	5755	3160	505	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
4	0 (3)	4	1			45	645	1382	662		144	576	3160	505	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	0 (3)	4	5	25		45	645	8175	2175		1200	4800	3160	505	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	4	16 (2)	56	15.6	36	50	498	6494	1951	1091	3453	2305	506	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	4	1			50	498	708	326		76	306	2305	506	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	4	5	25		50	498	4286	1106		636	2544	2305	506	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						676	60	600	138695	42187	21201	75307	26632		>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה
								200					3417	614	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
0	3	1	3	16		70		4600	1200	800	2600	5037	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
0	0	1									300	1049	701	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
0	0	1						1100	300		900	1400	702	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
		4				85	340	12736	2547	10189		3746	800	חניון	ככר עירונית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



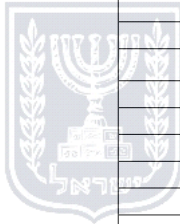
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
660	0	3	100	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	100	מסחר	מגורים ג'
840	0	3	101	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	101	מסחר	מגורים ג'
840	0	3	102	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	102	מסחר	מגורים ג'
828	4	3	103	מגורים ג'	מגורים ג'
840	0	3	104	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	104	מסחר	מגורים ג'
708	0	3	105	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	105	מסחר	מגורים ג'
756	4	3	106	מגורים ג'	מגורים ג'
	4	3	106	מסחר	מגורים ג'
756	4	3	107	מגורים ג'	מגורים ג'
936	0	3	108	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	3	108	מסחר	מגורים ג'
1320	0	0	109	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	0	109	מסחר	מגורים ג'
660	0	0	110	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	0	110	מסחר	מגורים ג'
1080	0	0	111	מגורים ג'	מגורים ג'
	0	0	111	מסחר	מגורים ג'
852	4	3	112	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	113	מגורים ג'	מגורים ג'
1056	4	3	114	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	115	מגורים ג'	מגורים ג'
1056	4	3	116	מגורים ג'	מגורים ג'
720	4	3	117	מגורים ג'	מגורים ג'
408	4	3	118	מגורים ג'	מגורים ג'
804	4	3	119	מגורים ג'	מגורים ג'
	4	3	119	מסחר	מגורים ג'
852	4	3	120	מגורים ג'	מגורים ג'
	4	3	120	מסחר	מגורים ג'
408	4	3	121	מגורים ג'	מגורים ג'
648	4	3	122	מגורים ג'	מגורים ג'
996	4	3	123	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	124	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	125	מגורים ג'	מגורים ג'
	4	3	125	מסחר	מגורים ג'
852	4	3	126	מגורים ג'	מגורים ג'

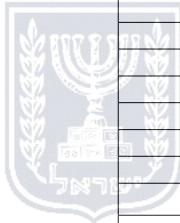


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

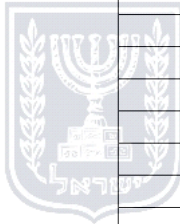


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	4	3	126	מסחר	מגורים ג'
408	4	3	127	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	128	מגורים ג'	מגורים ג'
996	4	3	129	מגורים ג'	מגורים ג'
852	4	3	130	מגורים ג'	מגורים ג'
1032	4	3	131	מגורים ג'	מגורים ג'
1032	4	4	132	מגורים ג'	מגורים ג'
1032	4	4	133	מגורים ג'	מגורים ג'
28488				<סך הכל>	מגורים ג'
	0	4	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	3	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	208	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	212	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	213	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4		214	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	0	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
			304		שטח ציבורי פתוח
			306		שטח ציבורי פתוח
			307		שטח ציבורי פתוח
			308		שטח ציבורי פתוח
				<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
	0	0	400	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	400	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	0	401	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	401	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	0	402	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	402	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	0	403	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	403	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	4	4	404	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	4	404	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	4	4	405	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	4	4	405	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	4	406	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	4	406	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	4	407	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	4	407	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
				<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
480	(3) 0	4	500	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3) 0	4	500	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3) 0	4	500	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
624	0	0	501	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	501	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	501	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3600	(3) 0	4	502	מגורים ודיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
	(3) 0	4	502	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
	(3) 0	4	502	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
720	0	0	503	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	503	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	503	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1440	(3) 0	0	504	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3) 0	0	504	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3) 0	0	504	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
720	0	0	505	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	505	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	0	505	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
432	4	4	506	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	4	506	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	4	506	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
			614	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
	0	0	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	0	0	701	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	0	0	702	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
			800	חניון	ככר עירונית

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו. ניתן להגדיל את שטחי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה



הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

2. ביעודים: שצ"פ, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מגורים ג' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מספר 6.9 לתכנית.

3. ככל שיוקם מעון יום באזור מגורים ג' או באזור מגורים, מסחר ותעסוקה יתווספו לתא השטח עד 250 מ"ר זכויות בניה עבור מעון יום בקומת הקרקע.

4. תתאפשר תוספת זכויות בניה של עד 100 מ"ר בתא שטח 315 עבור מדרגות ו/או מעלית נכים עבור הגשר העילי על דרך 461.

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

(1) ראה/י סעיף 4.1.2 יב.

(2) סך מסי הקומות בשימוש מגורים כוללות גם את קומות המסחר והתעסוקה.

(3) רחוב רפאל איתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

- א. הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספחי הבינוי. נספח הבינוי מס' 1א' מחייב בכל הנוגע לקווי הבנין המזעריים, מספר הקומות המירבי ומספר הבניינים המירבי בתא שטח.
- ב. הדירות הקטנות יתוכננו ככל הניתן בחלק הקדמי בחזית הרחוב ועד לקומה החמישית בבנין.
- ג. חומרי בנייה:
1. חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה מחומר עמיד ויאושר ע"י הועדה המקומית.
  2. הקירות התוחמים את תאי השטח והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים.
  - ד. צנרת ומתקני תשתית על הבנינים:
- אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.
- ה. פתיחת פתחים בין חזיתות הבנינים:
- לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.
- ו. מרפסות ופרגולות:
  1. אסורה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אפס.
  2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר (מרפסת זיזית: 1.5 מ').
  3. תותר הקמת פרגולות במרפסות וחצרות של דירות גן. במרפסת ו/או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תותר פרגולה ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
- חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה.
- ז. חלונות ממ"דים:
- אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 4.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.
- ח. טיפול במשטחי הגג:
- גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
1. אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר בבנין.
  2. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
  3. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות.
  4. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
  5. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לחומרי הגמר של חזיתות הבנין.
  6. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.
- ט. אנטנות וצלחות תקשורת:
- מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>י. שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הרשות המקומית כהנחייה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.</p> <p>יא. יחידות מיזוג אוויר:</p> <p>לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, להנחת דעתו של מהנדס העיר. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p>	
6.2 הוראות בינוי	6.2
<p>יב. מתקני תליית כבסים:</p> <p>מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.</p> <p>יג. קולטי שמש על הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד.</li> </ol> <p>יד. מתקני גז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.</li> <li>2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח. לחילופין, בשלב היתר הבניה יסומן מיקום המתקן לקו חלוקת גז, במידת הצורך.</li> </ol> <p>טו. חניונים תת קרקעיים: יאווררו בהתאם לדרישת מהנדס העיר תוך התחשבות בשימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>טז. מתקני אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב. חדר האשפה יבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.</li> <li>2. אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בנין חדר נוסף משותף לכל הבנין לצורך התקנת ראש מערכת.</li> </ol> <p>יט. נטיעות וגינות:</p> <p>בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. בחזית הבנין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.</p>	
6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה למבנן בשלמותו או בחלקו כפי שתחליט על כך הועדה המקומית (מבנן לענין זה הוא שטח התחום על ידי רחובות מכל עבריו), בקנה מידה שלא ייפחת מ- 500:1. על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות לקביעת אופיו ועיצובו של המרחב הציבורי וכן את היחס בין הבית הפרטי למרחב הציבורי לרבות חתכי הרחובות ומרכיביהם (כגון מסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניה ציבורית וכניסות לחניונים) ובכפוף לאמור להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.</li> <li>2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבנין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.</li> </ol>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניונים תת-קרקעיים, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.
  5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.
  6. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
  7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
  8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
  9. עריכת סקר אקולוגי בתאי שטח 100-102,300 אשר יכלול הנחיות להעתקת גיאופיטים וערכי טבע מוגנים ככל וקיימים ע"פ הצורך ובתיאום עם רט"ג.
  10. בדיקת מטרדי רוחות וקביעת הדרך למניעתם ככל וקיימים בתאי שטח 502-505. הבדיקה תתבצע בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:
1. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
  2. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
  3. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או מפגע חזות.
  4. ביצוע תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשורת עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
- ג. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 100:1.
  2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 100:1 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
  3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
  4. תכנית גגות מפורטת הכוללת מיקום דודי שמש וכיו"ב ופתרון גישה לדודי השמש באופן שלא יפגע בדירות הגג.
  5. תכנון מסתורי כביסה כחלק אינטגרלי מהבניין, פירוט מיקום, חומר ופרט.
  6. הקצאת מקום מתאים בכל תא שטח לצוברי גז לחילופין, מתקן לקו חלוקת גז תת קרקעיים בתיאום מסי' המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה העת.
  7. על כל המבנים שיוקמו לעמוד לעמוד בדרישות אגף איכות סביבה ומחלקת תברואה בעיריית רמת גן לתכנון חדרי ומיכלי אגירת פסולת.
  8. קביעת הוראות מחייבות לעיצובן של קולונדות. גובהן המירבי והמזערי, רוחבן והיחס של המדרכה לצידן השימושים המותרים בהן והריהוט אותו ניתן להציב בהן וכל היוצא בזאת.
- ד. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.
- ה. בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי השימושים למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, מטרדי רעש וכיו"ב.
- ו. מבנים להריסה ופינוי עודפי עפר בהתאם להוראות בסעיפים 6.12 ו-6.15 להלן.







תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ח. היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1: 50.</li> <li>2. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</li> <li>3. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.4 הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. על תאי שטח מס' 406-407 המסומנים בתשריט כייעוד מסחר ותעסוקה ותא שטח מס' 303 המסומן בתשריט כייעוד שטח ציבורי פתוח חלים הנחיות מיוחדות והם ישמשו כשטח התארגנות עבור הרכבת הקלה- "הקו הסגול" בהתאם להוראות תתל/70/א.</li> <li>2. על אף האמור לעיל, תכנית זו מבטלת את ההוראה בסעיף 4.4.2 א) 2.</li> <li>3. על תא שטח מס' 315 המסומן בתשריט כייעוד שטח ציבורי פתוח חלות הנחיות מיוחדות, בתחום זה יותרו מדרכות, שבילי אופניים, תשתיות תת קרקעיות כן שימושים לצורכי המסחר כגון הצבת שולחנות וכיסאות וסגירת חורף בהתאם להוראות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית.</li> </ol>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.5 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. החניה תהיה בתחום תא השטח.</li> <li>ב. החניה תהיה כולה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. תכסית קומות החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</li> <li>ג. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית בהתייחס לחתכים בנספח מס' 4 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או התעסוקה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</li> <li>ד. בתא שטח מס' 502 המיועד לדיור מיוחד יבוצעו בנוסף מקומות חניה עבור חניות אורחים בהיקף של 15% מהיקף יחידות הדיור המתוכננות. חניות אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור המיוחד.</li> </ol>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.6 דרכים</b></p> <p>תוואי מערכת הסעת המונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בנספח הדרכים בתחום זכות הדרך בדרך מס' 6 ו-7 מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית.</li> <li>2. הסדרי התנועה בתחום דרכים בהן עובר קו הרכבת הקלה לרבות צמתים המתחברים לדרכים אלו וכניסות למגרשים בדרכים אלו יתואמו עם נת"ע (רפאל איתן ו-461).</li> <li>3. הנחת תשתיות בתחום הדרך השמורה למערכת הסעת המונים תתאפשר לאחר התייעצות עם נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) ובלבד שלא תמנע האפשרות להעברת קו מתע"ן.</li> <li>4. ככל שבתכנית המפורטת של תוואי הקו הסגול יימצא כי נדרש תוואי חלופי, שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו.</li> <li>5. התוואיים למערכת הסעת המונים, אפשר שימשו לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים, או יבוצעו כרחובות ויפותחו כשדרות ירוקות עד לביצוע התוואי למערכת הסעת המונים עפ"י חתך הדרך שבנספח</li> </ol>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.6</b>	<b>דרכים</b>
	התנועה לתכנית.

<b>6.7</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 6 ו-7 לתכנית.</p> <p>ב. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>ד. איגום מי גשמים:</p> <p>1. חצרות הבניינים יתוכננו להשהייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח.</p> <p>2. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכנית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.</p> <p>ה. לא תותר בניה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז.</p> <p>ו. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ז. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצורכי השהייה ומיתון ספיקות מי תהום. נגר.</p> <p>ט. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>י. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גנטית.</p> <p>יא. מפלס 0.00 של הבתים יהיה מינימום 30 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב.</p> <p>יב. תכנון וביצוע של תשתיות תת קרקעיות או עיליות בתחום רצועת קו הביוב הראשי יתואמו עם התאגיד האחראי לאחזקתו, בתחום של 5 מטר מכל צד של דופן הקו.</p> <p>יג. תכנון וביצוע של תשתיות תת קרקעיות או עיליות בתחום רצועת קו הביוב הראשי בדרך מס' 7 יתואמו עם התאגיד האחראי לאחזקתו, בתחום של 10 מטר מכל צד של דופן הקו.</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע, תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>





6.9	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה יותרו על פי סדרי העדיפויות הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום מגרשי ייעודי הבניה הבאים : מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, בתחום המבנה.</li> <li>במבנה עצמאי בתחום ייעודי הבניה המפורטים בס"ק 1.</li> <li>במידה ואין היתכנות תכנונית להקים חדר שנאים בתחום המגרשים שפורטו בס"ק 1, תותר הקמה של חדר שנאים בתחום שצ"פ במבנה עצמאי.</li> </ol> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>



6.10	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>



6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>

6.12	הריסות ופינויים
	<p>המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>

6.13	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. אקוסטיקה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להוצאת היתרי בנייה למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) בכל שטח התכנית מלבד בתאי שטח 501-500, 111-109 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים מדרך מס' 461 ודרך מוטה גור והשפעתם על המבנים בתכנית. הדו"ח יוכן בהתאם לדרישות המפורטות במסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים", ממאי 2011. הדו"ח יוכן בהתחשב בתכנון מערך הדרכים, מעטפת הבניינים ומיקומם של חדרי המגורים, את שלבי ביצוע המבנים ואת מידת קירבתם לדרכים. במידה ומפלסי הרעש הצפויים חורגים ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990, יבוצע מיגון אקוסטי דירתי במעטפת הבניינים.</li> <li>תנאי להיתר בניה במגרשים 106, 108 ו-500 הוא ביצוע בדיקה של מפלסי הרעש הצפויים ממסוף התחבורה המתוכנן ושילוב פתרונות מיגון בכל המגרשים הגובלים.</li> <li>דוחות אלו ייבחנו ויבדקו על ידי היחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת ומסקנותיהם יוטמעו בהיתר.</li> </ol> <p>ב. מסלול הטנקים :</p> <p>צפויה העתקה של מסלול הטנקים אל שטח המצוי מזרחית לדרך מוטה גור בתחום המחנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תנאי להוצאת היתר בנייה למבנים בתאי שטח 108-100, 202, 203-205, 129-115,</li> </ol>



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.13**

213-210, 130, 401-400 - יהיה הכנת דו"ח הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים ממסלול הטנקים המועתק על מיגוניו (קירות אקוסטיים, חפיר). החישוב של מפלסי הרעש בתוך החדר ויעילות החלונות המוצעים יערכו בהתבסס על ספקטרום הרעש מתנועת טנקים. מפלסי הרעש שווי הערך בתוך החדר עם חלונות סגורים לשעת שיא של תנועת טנקים לא יעלה מעל 40dB<sub>A</sub>. הדו"ח יתואם עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית תל אביב בכל הקשור למפלסי הרעש הצפויים ממסלול הטנקים.

2. תנאי להיתר להקמת מבנים במגרשים: 100-102, 119, 120, 125, 126 יהיה הגשת דו"ח לבדיקת רעידות באמצעות חישוב המבוסס על תוצאות המדידות בפועל ממסלול טנקים הקיים לרבות המיגונים שנקבעו למסלול הטנקים המועתק (קירות אקוסטיים וחפיר). במידה ולעת ביצוע הבדיקה מסלול הטנקים יהיה פעיל, מפלסי הרעידות יקבעו באמצעות מדידות תוך מעבר טנקים בפועל.

3. דוחות אלו ייבחנו ויבדקו על ידי היחידה הסביבתית ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת ומסקנותיהם יוטמעו בהיתר.

4. ככל שיוגשו בקשות להיתרי בניה למתחמים הנ"ל, טרם העתקת מסלול הטנקים למיקומו החדש, יבוצע תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית תל אביב.

5. ככל שיחול שינוי במיקומו העתידי של ציר הטנקים בתחום המחנה, יבחנו שינויים אפשריים בהגבלות המופיעות לעיל (ס"ק 1-3) מול נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית תל אביב.

6. במידה וציר הטנקים יועתק למתקן בטחוני אחר, כך שלא יטיל עוד מגבלות על תכנית זו, ההגבלות המופיעות לעיל (ס"ק 1-3) יבוטלו.

ג. זיהום קרקע:

תנאי לקבלת היתרי בניה עבור בנייה תת קרקעית בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר גזי הקרקע באישור ותיאום המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע. סקר גזי קרקע יבוצע גם בשטחים ציבוריים פתוחים ככל שמוצעת בניה בתחומם.



**בניה ירוקה**

**6.14**

בהיתר הבניה ישולבו הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית או תקנות שייקבעו לנושא זה.

**פסולת בניין**

**6.15**

א. טיפול בפסולת בניין:

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.

ב. טיפול בעודפי עפר:

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

**מגבלות בניה לגובה**

**6.16**

א. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 86 + מטר מעל פני הים.

ב. היתרי בניה למבנים בגובה העולה על 70 מ' יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.



מגבלות בניה לגובה	6.16
<p>ג. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מגובה 86 + מ' מעל פני הים נדרש לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ד. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקני עזר לבניה בתאי שטח 109 כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +81 מטר מעל פני הים.</p> <p>ה. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקני עזר לבניה בתאי שטח 110-111 כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +72 מטר מעל פני הים.</p> <p>ו. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקני עזר לבניה בתא שטח 406 כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +65 מטר מעל פני הים.</p> <p>ז. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקני עזר לבניה בתא שטח 407 כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו +85.6 מטר מעל פני הים.</p> <p>ח. מבנים בתאי שטח המפורטים בסעיפים ד-ז יתואמו עם משרד הביטחון ורת"א לעניין סימון כמכשול טיסה ושלביות בניה.</p> <p>ט. חריגה מגובה התכנית המאושרת (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה- מנופים ועגורנים) תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם יתקבל לכך אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב.</p> <p>י. הקמת מנופים ו/או עגורנים בתחום התכנית והגדרת סימונם כמכשול טיסה, תתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב.</p> <p>יא. הודעה בדבר הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית תל אביב.</p> <p>יב. הוועדה המקומית רשאית לשנות את גובה הבנייה ב-1.0 +/- מטר בתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעל פי התכנית ובתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על 86 + מטר מעל פני הים. סעיף זה אינו חל על תאי השטח המפורטים בסעיפים ד-ז.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.17
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבנייה 1695 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה על פי דין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב. לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 יום ממועד קבלת ההודעה.</p>	

זיקת הנאה	6.18
<p>א. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל-בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב- בתחום תאי שטח 209, 215, 300 ו-304 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי החניה בתאי שטח 800 ו-502, 504, 101 ו-111-109 בהתאמה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

א. שלבי ביצוע:

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

ב. צוות מלווה:

1. הצוות המלווה שמונה למתחמי תל השומר (בתמל/1001 ובתמל/1002, תמל/1005) המורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה יבחן בתכנית זו את מימוש יחידות הדיור בתכנית ביחס להיבטי התחבורה לרבות חיבורים לדרך 461 ולתחבורה ציבורית.

2. תנאי לאישור תכניות בנייה ופיתוח הוא אישור הצוות המלווה אשר יבחן את היבטי התחבורה כאמור לעיל כתנאי למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.

ג. מימוש:

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

