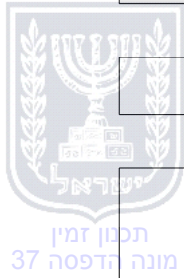


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' תמל/ 1045**

**בני ברק צפון מגורים**



**תל-אביב**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי בני ברק, רמת גן, תל אביב-יפו**

**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

התכנית המוצעת מהווה חלק ממתחם בני ברק צפון (חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,450 דונם), שהוגדר כמתחם לפיתוח חדש בתמ"מ 5, ונכלל בתחום מרקם עירוני בתמ"מ/35. המתחם גובל מצפון בנחל הירקון, מדרום בדרך ששת הימים - אם המושבות, ממערב בדרך מבצע קדש וממזרח בדרך 4. את תחום התכנית חוצה ממערב למזרח רצועת תחבורה משולבת, הכוללת מסילות רכבת קיימות ומתוכננות ודרך מתוכננת (כביש 491). בסמיכות לתכנית תחנת רכבת פרברית - תחנת בני ברק. הקו האדום של הרק"ל נמצא מדרום, לרבות תחנת רק"ל אם המושבות מדרום מזרח לתכנית.

במתחם זה אושרה ביוני 2012 תכנית מתאר בב/572, שהציעה בינוי לתעסוקה, ושטחי ציבור (סה"כ זכויות מתאריות ל-1.2 מיליון מ"ר תעסוקה ומסחר ו-300,000 מ"ר שטחי ציבור). התכנית אף קבעה קרוי חלקי של רצועת התחבורה, כולל בניה ב"זכויות אויר" מעל רצועת התשתיות, וגישה למתחם באמצעות גשר - מעבר על קרקעי, היוצא מדרך ששת הימים צפונה (גשר בהמשך רחוב הרלינג), אל תוך המתחם.

התכנית, שלהלן, מציעה לשנות את ייעוד מגרשי הבנייה שממזרח לגשר הרלינג (מתחמים א-ב בתכנית בב/572) מתעסוקה למגורים, ולהוסיף בדרך זו כ- 2100 דירות.

שינוי הייעוד מתעסוקה למגורים אף תואם את פרישת הייעודים המתוכננת בעיר, ובצפונה בפרט, כפי שעולה מתכנית מתאר בני ברק (מס' 0308296-501), שהופקדה בפברואר 2017, וייעדה את השטח שממזרח לגשר הרלינג למגורים, וקבעה העברת כל זכויות הבניה, שנקבעו בתכנית בב/572 (סה"כ 1.5 מיליון מ"ר) לחלקו המערבי של המתחם; ממערב לגשר הרלינג.

בתחום התכנית המוצעת (תמל/1045) (בשטח של כ-790 ד'), מוצעים מגרשים בייעודי מגורים, שב"צ, מסחר ותעסוקה, שטחי שצ"פ ודרכים, וכן שטחים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת. מגרשי המגורים ממוקמים מצפון לרצועת המסילה וכביש 491. מגרשי התעסוקה ממוקמים בצומת אם המושבות ודרך 4 וממערב לגשר הרלינג. לאורך גשר הרלינג מוצעים מגרשי שב"צ.

מגרשי הגישור מעל לרצועת המסילה וכביש 491 והשטחים שלאורך אם המושבות מיועדים לשטחים ציבוריים בייעודי שב"צ ושצ"פ. תכנית זו היא תכנית מתארית לענין מגרשי השב"צ (214-210) מעל לרצועת המסילה. השטחים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת הינם בחלקם בתחומי השיפוט של תל אביב ורמת גן, ומאפשרים הסדרה סטטוטורית של הטמנת קוי מתח עליון.

התכנית מציעה יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לתמהיל מגוון של תושבים בהיקף של כ- 2100 יח"ד, בצפיפות של כ- 22 יח"ד לדונם.

התכנית מחברת את השטח העירוני הבנוי של בני ברק לפארק הירקון באמצעות מימוש שלד רחובות ומעברים ירוקים שהותווה בתכנית בב/572 ובאמצעות גשר בהמשך רחוב הרלינג. פיתוח המגורים מותנה בביצועו (גם אם חלקי) של גשר זה.

מוקצים בתכנית שטחי ציבור לשימוש תושבי השכונה, חלקם בעירוב שימושים עם מגרשי המגורים וחלקם במגרשים יעודיים לצרכי השכונה ולצרכים כלל עירוניים.

בנוסף מציעה התכנית שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה; בכלל זה - הרחבת השצ"פ הצמוד לפארק הירקון, שצ"פ בדרום המתחם בצמוד לדרך ששת הימים - אם המושבות, שטחים פתוחים בזכויות אויר, מעל נתיבי הנסיעה והמסילה לרבות שדרה רוחבית (שדרת הסיפון), ו"אצבעות ירוקות" אורכניות לחיבור העיר והשכונה אל פארק הירקון.

התכנית מציעה תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 120,000 מ"ר; 70,000 מ"ר במפגש דרך 4 ואם המושבות, ו- 50,000 מ"ר מערבית לגשר הרלינג בהמשך למתחם התעסוקה המערבי המתוכנן.

בנוסף מוצעות חזיתות מסחריות במגרשי המגורים לאורך הדרכים הראשיות בתכנית בהיקף של כ- 3,500 מ"ר. התכנית מתאפיינת ב: בנייה מרקמית למגורים (6 ק' מעל ק"ק + גג); מבני ציבור בגובה 12 ק' + גג, ובניה לגובה במבני התעסוקה והמסחר (21-30 ק'); עידוד שילוב הפרשי מפלסים בתוך טיפוס הבינוי; עידוד ערוב שימושים, ויצירת חזיתות פעילות (מסחריות ו/או ציבוריות) במפלס הרחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	בני ברק צפון מגורים	

מספר התכנית	תמל/ 1045
-------------	-----------

שטח התכנית	787.874 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
--------------	--------------------	-----

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני ברק, רמת גן, תל אביב-יפו

185337 קואורדינאטה X

667802 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בין פארק הירקון מצפון, דרך ששת הימים - אם מושבות מדרום, מתחמי תכנון ג-ד בתכנית מתאר בב/572 (גוש 6642 חלקות 3, 17-33 ועוד) ממערב, ודרך 4 ממזרח, וכן רצועה לאורך נחל הירקון לכיוון מערב עד לאזור איצטדיון רמת גן, שטח מצומצם מצפון לנחל הירקון ומדרום לדרך ששת הימים - אם המושבות. במרכז תחום התכנית עוברת מסילת רכבת כבדה מערב - מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות:

רמת גן - חלק מתחום הרשות:

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

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
6203	מוסדר	חלק		20, 231-232
6639	מוסדר	חלק		13, 61, 105
6640	מוסדר	חלק	73, 101	1-4, 27-28, 66-67, 72, 103, 162
6641	מוסדר	חלק	13, 31, 33-37, 39-40, 42-43, 45-47, 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67, 69-71, 73-75, 77-79, 82, 86-87	4-12, 28, 38, 41, 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68, 72, 76, 81, 83, 85, 88, 92
6642	מוסדר	חלק		3, 5-6, 14, 17, 37
6643	מוסדר	חלק	102	1-3, 26, 30, 32, 35, 49, 80, 82-83, 104, 110, 112, 116-117
6644	מוסדר	חלק		26

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית

א, ב, ג, פ, ב 1

בב/ 572

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תממ/5 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/ 5
16/02/2006	1891	5495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5 /1 /1. הוראות תכנית תממ/ /5 /1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 /1 /1
30/10/2007	340	5731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5 /5 /2. הוראות תכנית תממ/5 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 /2
10/06/2012	4619	6429	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 572 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/ 572



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע במפלס המסילה	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר	25/12/2017	משה פלוס	24/12/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר ארצי ומחוזי	15/11/2017	אלי פירשט	08/11/2017	1	1: 20000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי כללי	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	מבנן להדגמת עירוב שימושים והפרשי מפלסים	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1: 750	מנחה	אדריכלות
לא	גשר הרלינג	10/06/2018	אלי פירשט	30/05/2018	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח נוף	19/06/2018	שלומי זאבי	18/06/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10/06/2018	דני פוכס	03/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	10/06/2018	דני פוכס	03/06/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	10/06/2018	דני פוכס	03/06/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	26/12/2017	דני פוכס	29/11/2017	53		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור וניצול נגר עילי	30/11/2017	אלעזר במברגר	06/04/2017	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	10/06/2018	אלעזר במברגר	31/05/2018	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	19		מנחה	מים
לא	נספח חשמל - מצב קיים	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל - מצב מוצע	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא	מצרף תשתיות	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1: 2000	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך סביבתי - חלק 1	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	56		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי - חלק 2	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	57		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי - נספחים	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	202		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר עצים	19/06/2018	יורם מילר	10/06/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	19/06/2018	אלי פירשט	17/06/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**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	03-7632132		

**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	03-7632132		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

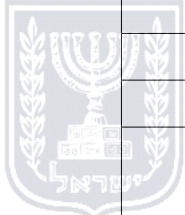
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלי פירשט		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor- first.com
ניקוז	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול	קרית אונו	אשכול לוי	141			



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מים ביוב	יועץ תשתיות	ירון גלר		סניט	תל אביב- יפו	קרליבך	12	03-5612342		
	יועץ נופי	שלומי זאבי		מנעד	מזור	המייסדים	13	03-9733640		
חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין	רחובות	ברגמן		08-9310500		
	סוקר עצים	יורם מילר		מילר בלום תכנון סביבתי בעמ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש	בני ברק	בן גוריון דוד		03-7554444		
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 70 ל- 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד
מפלס הסיפון	המפלס שמעל מפלס המסילה בו קובעת התכנית: הוראות מפורטות לקירוי חלקי, שטחי ציבור פתוחים, ומעברים, וכן מבני ציבור ומוסדות ציבור ברמה מתארית, כמוצג בתשריט מצב מוצע.

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

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

הקמת מתחם מגורים חדש בן כ- 2100 דירות, הכולל מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים, מבני תעסוקה, מסחר ושירותים ציבוריים עירוניים, ושטחים ציבוריים פתוחים. מימוש מערכת דרכים ומעברים בתחום המתחם, שנקבעה בתכנית בב/572, הכוללת גם גשר גישה למתחם (גשר הרלינג) מכיוון דרך ששת הימים - אם המושבות, ומאפשרת גישה רציפה להולכי רגל מהעיר הקיימת צפונה אל הפארק, הרחבת דרכים, וקביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מתעסוקה, פארק תעסוקה, מע"ר, מע"ר מעל זכויות דרך / מסילות ברזל וטיפול רכבת, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, טיפול נופי, דרך / מחלף מוצעים, ומסילת ברזל -
- לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור בגשר, תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ומרכז תחבורה, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח בגשר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, אזור טיפול נופי, מסילת ברזל, ויעוד ע"פ תכנית מאושרת.
2. קביעת שימושים והוראות לכל ייעוד קרקע.
3. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.
4. קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת מגורים של 2100 יח"ד, מתוכן לפחות 20% יחידות דיור קטנות. צפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד.
5. קביעת הוראות בנייה למבני ציבור ומוסדות ציבור.
6. קביעת הוראות מתאריות למבני ציבור ומוסדות ציבור במפלס הסיפון.
7. קביעת זכויות לבניה במפלסי הקרקע / המסד לשימושים מסחריים (חזית מסחרית) ולשימושים ציבוריים שכונתיים.
8. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.
10. הרחבת דרכים שנקבעו בתכנית בב/572.

11. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

12. קביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון בתחום התכנית.

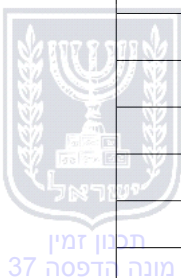
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	551
דרך מאושרת	450,428 - 426,424 - 420,417 - 402,400
דרך מוצעת	530,525 - 523,512 - 508,506 - 504,502 - 500
חניון	580
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 900
מבנים ומוסדות ציבור	216 - 210,202 - 200
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601,600
מגורים ד'	815 - 800
מסחר ותעסוקה	102 - 100
מסחר תעסוקה ותחבורה	105
מסילה מאושרת	562 - 560
מתקנים הנדסיים	751,750
שטח ציבורי פתוח	507,333 - 330,309,307 - 302,300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	525,524
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901,900
בלוק ביטול	דרך ו/או טיפול נופי	551
בלוק ביטול	דרך מאושרת	428,424,414 - 410,408,402
בלוק ביטול	דרך מוצעת	511
בלוק ביטול	חניון	580
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 - 900
בלוק ביטול	מגורים ד'	814
בלוק ביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
בלוק ביטול	מסילה מאושרת	560
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	750
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	309,306,303
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	306
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	405
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	580

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	551
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	750
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	400
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	525, 524
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	215 - 210
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	333 - 330
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	551
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	402, 400 - 410, 412, 413, 420, 421, 424, 426 - 428, 450
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	500 - 502, 504 - 506, 510, 523, 530
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 902
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 210 - 216
גשר/מעבר עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601
גשר/מעבר עילי	מגורים ד'	800, 805 - 809, 812
גשר/מעבר עילי	מסחר ותעסוקה	102
גשר/מעבר עילי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	560 - 562
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	304 - 306, 330 - 333, 507
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	413, 423, 428
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303, 307
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	551
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	411 - 414, 424, 428
הנחיות מיוחדות	חניון	580
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900 - 902
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	560
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	750
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	306
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	210 - 212
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	306
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	413, 414, 428
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	511, 512
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	215, 216
חזית מסחרית	מגורים ד'	806 - 812
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	330
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	428
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	511
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	303, 307
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	400, 402, 404 - 408, 412, 414, 450



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 900
ציר מערכת הסעת המונים	מתקנים הנדסיים	751
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	307
קו חשמל מתח על	דרך ו/או טיפול נופי	551
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	414, 412, 411
קו חשמל מתח על	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
קו חשמל מתח על	מסילה מאושרת	560
קו חשמל מתח על	מתקנים הנדסיים	751, 750
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	307
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	551
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	428, 424, 414 - 410, 408, 402
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	511, 500
קו חשמל מתח עליון	חניון	580
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 - 900
קו חשמל מתח עליון	מגורים ד'	814
קו חשמל מתח עליון	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	560
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	750
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	309, 306, 303
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	428, 424, 414, 413
קו חשמל מתח עליון ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902, 900
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מתקנים הנדסיים	750
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	428, 414, 412
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מתקנים הנדסיים	751, 750
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	307, 303

### 3.2 טבלת שטחים

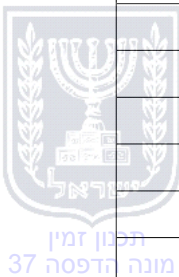
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.19	1,504	דרך ו/או שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך
24.98	196,799	דרך מאושרת
0.16	1,254	חניה מגוננת
0.42	3,289	מבנה ציבורי
11.53	90,827	מע"ר
4.42	34,789	מע"ר מעל זכויות דרך
2.62	20,654	מע"ר מעל מסילות ברזל וטיפול רכבת
0.91	7,135	נחל/תעלה/מאגר מים
2.26	17,796	ספורט ונופש
16.29	128,323	פארק / גן ציבורי
7.66	60,368	פארק תעסוקה
0.71	5,606	פיתוח ירוק בשטח כביש
0.49	3,854	פרטי פתוח

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
רכבת קלה - קו צהוב	2,393	0.30
שביל הולכי רגל	131	0.02
שטח ללא תכנון מפורט	9,333	1.19
שטח מיועד למסילת רכבת או דרך	1,867	0.24
שטח מסילת ברזל	11,483	1.46
שטח ציבורי פתוח	107,093	13.59
שטח ציבורי פתוח לפי רג/1100/א, בב/623	6,290	0.80
שטח ציבורי פתוח מתחת לגשר	1,492	0.19
שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל	2,409	0.31
תעסוקה	73,185	9.29
<b>סה"כ</b>	<b>787,874</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	24,178.87	3.06
דרך מאושרת	162,556.1	20.59
דרך מוצעת	11,534.07	1.46
חניון	2,090.22	0.26
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	294,738.56	37.33
מבנים ומוסדות ציבור	52,266.14	6.62
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	3,460.97	0.44
מגורים ד'	94,832.25	12.01
מסחר ותעסוקה	12,670.54	1.60
מסחר תעסוקה ותחבורה	20,402.01	2.58
מסילה מאושרת	20,095.75	2.55
מתקנים הנדסיים	5,705.69	0.72
שטח ציבורי פתוח	81,222.64	10.29
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,783.1	0.48
<b>סה"כ</b>	<b>789,536.91</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שירותי ציבור לשרות דיירי השכונה. בקומת הקרקע / קומות המסד - שירותי חינוך, וקהילה שכונתיים כגון: מעון, פעוטון, גן ילדים, מועדון קשישים, ספרייה.</p> <p>ג. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כגון משרדים מסחר שכונתי, מסחר קימעונאי, וכן שירותי ציבור לשרות דיירי השכונה ע"פ המפורט בסעיף ב' לעייל.</p> <p>ד. משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר לחניה.</p> <p>ו. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לגישה לשטחי ציבור, שטחי מסחר ו/או יחידות במגרש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א</p> <p>1. גובה המבנים למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה עד 6 ק' מעל ק"ק + גג.</p> <p>2. במגרשי מגורים הפונים לחזיתות במפלסים שונים, מפלס הכניסה הקובעת ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>3. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.</p> <p>בהתאם במגרשים, הפונים בשני עבריהם למפלסים שונים של הולכי רגל (בתאי שטח 805, 800, 806, 812-809), תותר קביעת שני מפלסי קרקע, בתוספת 6 קומות בכל צד בהתייחס למפלס השונה, לכדי יצירת מבנה מדורג ו/או מבנה שלם הגבוה מ-6 ק' + קרקע + גג בספירה מהמפלס הנמוך.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 3.5 מ', למעט במקרה שהגבהת הקומה נדרשת בשל הבדלים במפלסי כניסה.</p> <p>5. גודל יח"ד ממוצעת 90 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות וממ"ד.</p> <p>6. 20% מהדירות בכל תא שטח תהינה יח"ד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ: 20%.</p> <p>7. בקומת הקרקע, בשטחים, שאינם מיועדים לשימושי ציבור, כמפורט לעייל בסעיף 4.1.1 יותרו דירות גן וחצר.</p> <p>8. בתאי שטח 800-804, תובטח גישה מכביש 1 (לרכב ולהולכי רגל) לכל המבנים בתחום תא השטח, לרבות רישום זיקת הנאה למעבר לפי הצורך.</p> <p>9. תותר חניה ו/או גישה לחניה משותפות למקבצי מגרשים ו/או לתאי שטח גובלים, ותרשם זיקת הנאה לכניסה ולמעבר רכב בין המגרשים, ע"פ הנדרש.</p> <p>10. גובה גדר בנויה לכיוון רחוב / שצ"פ לא יעלה על 110 ס"מ. מעל לגובה זה יותר גדור בצמחיה / שיחים (גדר חיה) או גדר קלה בלבד.</p> <p>11. פתרון הבינוני יחייב הפרדה בכניסות לשימושים שונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין שימושים.</p> <p>12. בתאי שטח 805, 806, 812-809, מחזית רחוב לח"י ובתא שטח 800, מחזית תא שטח 300,</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>תותר הבלטת קומות חניה/שירות תת-קרקעי בתחום המגרש מעל מפלס הקרקע הנמוך, אך בנסיגה של לפחות 15 מ' מחזית הולכי הרגל הנמוכה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b>  <b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומות הקרקע / המסד בחזית הבניינים במגרשים המסומנים בחזית מסחרית.                  2. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב / שצ"פ הגובל.                  3. בתחום חצרות מבנים בהם תמומש חזית מסחרית, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לגישה לשימושים אלו.                  4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות לשטחים לאצירה, מיון, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. הטיפול ימנע היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.                  5. בחזיתות המסחריות תותר הקמת קולונדה בקו בנין 0 עומק 4 מ'. במידה והשטח ישמש לשימוש מבני ציבור, לא תחויב קולונדה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שירותי ציבור לשירות דיירי השכונה (כמפורט בסעיף 4.1.1.1 ובטבלה 5):</p> <p>1. תנתן עדיפות לשימוש למעונות וגני ילדים.                  2. שטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, כמפורט לעיל, ייועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן.                  3. בתחום חצרות מבנים במגרשים אלה, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לגישה לשימושים אלו. כמו כן בשימושי קרקע בהם נדרש שטח פתוח, כגון מעונות וגני ילדים, יוצמד ויועד גם שטח חצר גובלת, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר עבור כל 100 מ"ר עיקרי בנוי לשימוש זה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית, מתחת למפלס הולכי רגל.                  2. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובנינם לבין עצמם, ככל הנדרש.                  3. תותר חנייה עילית, לפריקה, טעינה, הסעות, חירום, הצלה ושירות בלבד.                  4. יותר לתת מענה לחניות שטחי המסחר והציבור במסגרת החניה על הרחוב.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>קווי מתח קיימים:</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 814, 815 יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים לאורך כביש 4 בקטע הסמוך לתאי שטח אילו.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. תאי שטח 200 ו-202 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי, ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט בריאות, דת, קהילה ורווחה כשימוש משני.                  2. בתאי שטח 201, 215, 216 יותרו כל השימושים המצויינים בסעיף א' לעיל, וכן מבנים עבור דיור</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. היעוד בתאי שטח 210-214 במפלס הסיפון, נקבע בתכנית זו ברמה מתארית. לא תותר בניה בתאי שטח אלה בטרם תיערך תכנית מפורטת משלימה לתכנית זו. התכנית המשלימה תתייחס לכל היבטי הבינוי במפלס הסיפון, תוך שימת דגש על ההיבטים הסביבתיים וההנדסיים וכן על דרך גישה למבנים.</p> <p>4. בתאי שטח 200-202, 215-216 - חניון ציבורי תת קרקעי למשתמשי הפארק ואזור התעסוקה (בנוסף לחניות למבני הציבור, לרבות עבור מבני הציבור שבגשר).</p> <p>5. בתאי שטח 215, 216, המסומנים בחזית מסחרית יותר מסחר שכונתי ו/ או המשרת את הפארק, מסחר קימעונאי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, משרדים ומועדוני ספורט וכושר, ושירותים אישיים לסוגיהם.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יש לתכנן את מגרשי השב"צ ואת המבנה/ים בתחומם, באופן שיאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות הבוקר ואחה"צ.</p> <p>2. גובה המבנים בתאי שטח 200-202 ובתאי שטח 210-214 במפלס הסיפון יהיה עד 12ק' + גג.</p> <p>3. גובה המבנים בתאי שטח 215-216 יהיה עד ק' + 12ק' + גג מעל מפלס הכניסה הקובעת (מעל מפלס גשר הרלינג).</p> <p>4. במגרשים הפונים לחזיתות במפלסים שונים (תאי שטח 201, 215, 216), מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע. בהתאם במגרשים, הפונים בחזיתות שונות למפלסי הולכי רגל במפלסים שונים, תותר קביעת מספר מפלסי קרקע, לענין מאפייני קומת כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק (מתחת למפלס זה), וכיו"ב. מפלס הכניסה הקובעת (לצורך חישוב שטחים ומס' קומות) ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>5. תותר קומת כניסה מוגבהת, בפרט בחזית הפונה למפלס עליון של גשר הרלינג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p> <p>7. בתאי השטח הגובלים בגשר הרלינג (215, 216) - יש להבטיח גישה הולכי רגל. לצורך כך יש לכלול בתכנון המגרש חיבור (גישור) אל גשר הרלינג. החיבור יכול שיהיה לכל אורך המגרש או במקטעים, אך יש להבטיח גישור באורך של לפחות 30% מאורך חזית המבנה לגשר הרלינג. כמו כן יש להתייחס בתכנון המבנה, למפלסי הולכי הרגל והרחובות השונים, ולהבטיח הפניית חזית פעילה במפלסים השונים; מפלס הגשר, מפלס רח' לח"י ומפלס תחתית הגשר.</p> <p>8. במפלס הקרקע הפונה לתחתית גשר הרלינג יש לשלב מבואות כניסה, ובמידת האפשר גם שימושים מסחריים ו/או ציבוריים, המבטיחים חזית פעילה ופתוחה לרחוב.</p> <p>9. בתא שטח 216 תותר, במידת הצורך, הקמת קיר / עמודי יסוד ותמך לתמיכת שטח הקירוי שמדרום (מפלס הסיפון - תא שטח 330).</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>1. בתאי השטח המסומנים בחזית מסחרית (תאי שטח 215-216) יותר מסחר במפלס י/ הכניסה.</p>





4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.</p> <p>3. תותר קומת גלריה בשטח של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.</p> <p>4. יותר לתת מענה לחניות שטחי המסחר במסגרת חניה על הרחוב.</p> <p>5. תותר המרה של שטחי מסחר לשימושים צבוריים, אך חובה לקיים חזית מסחרית במפלס של גשר הרלינג (תאי שטח 215, 216).</p> <p>6. סימון החזית המסחרית בתאי שטח 215 ו-216 מתייחס הן למפלס הגשר, בו תחוייב חזית מסחרית, והן למפלס תחתית הגשר, בו יש למקם שימושים מסחרים במידת האפשר. בכל מקרה חובה למקם מבואת כניסה גם במפלס שמתחת לגשר.</p> <p>7. בחזיתות המסחריות תותר הקמת קולונדה בקו בנין 0 בעומק 4 מ'. במידה והשטח ישמש לשימוש מבני ציבור, לא תחויב קולונדה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניות בתאי שטח 200-202, 215-216 יתנו מענה לשימושים הציבוריים בתאי שטח אילו, וכן ניתן יהיה לייעד בתאי שטח אלה חניות, בחניונים ציבוריים, למטרות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חניות למבני הציבור בתאי השטח מבנים ומוסדות ציבור בגשר (210-214).</li> <li>- חניה לבאי הפארק.</li> <li>- חנה וסע לתחנות התח"צ במתחם.</li> <li>- חניות ציבוריות למשתמשי המתחם, לרבות באזור התעסוקה המערבי.</li> </ul> <p>2. תותר יציאת / גישת הולכי רגל אל החניון הציבורי משטחי דרך ו/או שצ"פ ו/או מגרש תחבורה ושב"צ ו/או מגרש שצ"פ-שב"צ סמוכים. לשם כך יותר חיבור בתת הקרקע בין מגרש שב"צ לדרך ו/או לשצ"פ.</p> <p>3. תותר חנייה עילית, לפריקה, טעינה, הסעות, חירום, הצלה ושירות וע"פ הנדרש בתקן.</p>
4.3	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים.</p> <p>ג. שטחים פתוחים וגינון.</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב.</p> <p>ה. חניון צבורי תת"ק.</p> <p>ו. השימושים המותרים בשטח למוסדות ציבור (ראה סעיף 4.2.1).</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תא שטח 600:</p> <p>א. תא שטח 600 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולתאי שטח 415 ו-509 (בייעוד דרך). מימוש שטחי בניה בתא שטח 600 יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח, בשלב ההיתר, שתכלול את תאי השטח הגובלים; תא שטח מב"צ 200, ותאי שטח דרך 415 ו-509. במסגרת התכנית, ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה בין תאי שטח 200 ו-600.</p> <p>ב. במפלס הקרקע יפותח שטח זה באופן המשכי וכחלק מתכנון הדרך בתאי שטח 415 ו-509. יובטח מעבר הולכי רגל (בכל שעות היממה), ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', וכן יותר שילוב שביל אופניים, ריהוט רחוב, ומצללות.</p> <p>ג. לא תותר בניה במפלס הקרקע. הבניה תהיה מעל קומה מפולשת בלבד.</p>

4.3	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	<p>ד. יותר שימוש בתת הקרקע לשטחי בניה תת"ק של מבנה הציבור בתא שטח 200, ולחניון ציבורי.                      2. תא שטח 601 :</p> <p>א. המפלס העליון של תא שטח 601 ; (דרך מס' 1), ישמש לדרך, ויפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לגשר הרלינג ממערב ולהמשך דרך מס' 1 ממזרח.</p> <p>ב. השטח במפלס התחתון של תא שטח 601 ישמש למבנים ומוסדות ציבור, ויפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי עם תאי שטח למב"צ, הגובלים (תאי שטח 201 ו/או 215). ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לבניה ו/או כחלק מהשטח הפתוח של תאי השטח הגובלים.</p> <p>ג. מימוש שטחי בניה בתא שטח 601 יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בשלב ההיתר, שתכלול את מגרשי המב"צ הגובלים (201 ו-215). במסגרת התכנית, ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה בין תאי שטח 601 ו-201 ו-215.</p> <p>ד. במקרה של בניה בתחום תא שטח 601, גובה הבניה יהיה בהתאם למגבלות המפלס התחתון של דרך מס' 1, העוברת מעל.</p> <p>ה. היתר לבניה בשטח זה (מתחת לדרך) יותנה באישור היחידה הסביבתית לנושאי: מיגון אקוסטי ומיגון מרעידות, במידת הנדרש.</p> <p>ו. במידה והשטח במפלס התחתון לא יידרש לשימוש מבני הציבור, יותר למקם בו חניות ציבוריות.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגרשי ספורט ובפרט מגרשים ומתקנים שישרתו גם את מבנה הציבור הגובל.                      ב. שטחים פתוחים וגינון.                      ג. מתקני משחק.                      ד. מצללות, ריהוט רחוב.                      ה. חניון צבורי תת"ק.                      ו. גישת הולכי רגל לחניון ציבורי תת"ק.                      ז. חדרי שנאים.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש לתכנן את תאי השטח באופן שיתאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות הבוקר ואחה"צ, לשימוש הציבור הרחב.</p> <p>2. השטח בתא שטח 700 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתא שטח 202 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. בתא שטח 700 לא תותר כל בניה מעל הקרקע, למעט שטחים פתוחים ושטחי ספורט נילוים לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>א. תעסוקות עתירות ידע, משרדים ומעבדות למחקר ופיתוח.                      ב. מסחר קימעונאי, מסחר שכונתי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, מכוני כושר.                      ג. מבני ירידים ותערוכות.                      ד. מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

	<b>4.5</b>
<p style="text-align: center;"><b>מסחר ותעסוקה</b></p> <p>ה. מוסד ציבורי או בעל אופי ציבורי סחיר.                  ו. חניון ציבורי תת קרקעי , לשימוש הציבור, לרבות מבקרי הפארק.                  ז. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזיתות הפונות למפלסי הכניסה יכללו שימושים מסחריים ו/ או ציבוריים.</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</p> <p>1. גובה מבנה בתאי שטח 100-102 יהיה עד 21 ק' +גג.                  בחזית הפונה לפארק הירקון, תהיה נסיגה, וגובה מבנה בחזית זו יהיה עד 5 ק' מעל ק"ק.                  2. תותר בכל מגרשי הייעוד קומת כניסה מוגבהת, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.                  3. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה ראשית, מסי' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.                  4. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תהיה חזית המגרש במפלס הרחוב.                  5. במפלס הקרקע הפונה לתחתית גשר הרלינג יש לקבוע מבואת כניסה, ובמידת האפשר למקם שימושים מסחריים ו/או ציבוריים, המאפשרים חזית פעילה ופתוחה לרחוב.                  6. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל, ברחוב.                  7. בתא שטח 102 יש להבטיח גישת הולכי רגל מגשר הרלינג. לצורך כך יש לכלול בתכנון המגרש חיבור (גישור) אל גשר הרלינג. החיבור יכול שיהיה לכל אורך המגרש או במקטעים.                  8. תותר חניה משותפת למקבצי מגרשים, ותרשם זיקת הנאה לכניסה ולמעבר רכב בין המגרשים, ע"פ הנדרש.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>חנייה עילית תתאפשר לרכב חירום ושירות בלבד.                  החניות הנדרשות לתעסוקה, למסחר ולחניון ציבורי תהינה תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קווי מתח קיימים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 100 יהיה הסרת המגבלות של קו המתח הקיים בסמוך לתא השטח.                  2. יותר שימוש במגרש, לחניה גם קודם להעתקת הקו.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. כל השימושים המותרים באזור תעסוקה ומסחר (ראו סעיף 4.4.1 לעיל)                  ב. שימושים תומכים למרכז תחבורה, כגון משרדים, מסחר ושירותים.                  ג. חניונים, לרבות חניון ציבורי ומענה לחניות נדרשות למבנים בתאי שטח מבנים ומוסדות ציבור בגשר (210-214).                  ד. מתקני תקשורת, קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים, תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.                  ה. התחברות למעבר תת"ק אל תחנת רק"ל (תחנת "אם המושבות" של הקו האדום) מדרום</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.6	מסחר תעסוקה ותחבורה
	<p>ולמעבר בגשר אל השטח הציבורי מצפון (תא שטח 332).</p> <p>ו. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזית הפונה למפלס הרחוב בדרך אם המושבות יכללו שימושים מסחריים ו/ או ציבוריים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר קומת כניסה מוגבהת, גובהה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>2. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל, ברחוב.</p> <p>3. לכיוון דרך ששת הימים - אם המושבות (דרך מס' 5), יש להפנות חזית מסחרית / ציבורית מונה הדפסה 37 תכנון זמין</p> <p>ופעילה במפלס הקרקע.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן יהיה לשלב מסוף אוטובוסים ורכבי הסעה המשרתים את מרכז התחבורה, בהתאם להוראות שלעיל.</p> <p>2. שטחי חניה מעבר לתחום המבנה (במפלס הקרקע) יהיו מגוננים.</p> <p>3. החניה לשימושי התעסוקה והמסחר תהיה כולה תת-קרקעית.</p> <p>4. בנוסף לחניה הדרושה לשטחי התעסוקה והמסחר, ולחניית האוטובוסים, כאמור, תותר הקמת חניון ציבורי, לשימוש באי מרכז התחבורה, חנה וסע למרכזי התח"צ במתחם, חניות ציבוריות למשתמשי המתחם, לרבות באזור התעסוקה המערבי וכיו"ב.</p> <p>מספר החניות הציבוריות, היקף השטח ומספר הקומות התת קרקעיות, שיוועדו למטרה זו, ייקבעו ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זה יפותח וישמש כמעבר הולכי רגל מקשר בין גשר מצפון ומעבר תת"ק מדרום, לשם יצירת קשר רציף בין שכונת המגורים ושטחי הסיפון לבין תחנת הרק"ל מהעבר הדרומי של דרך אם המושבות.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחברות למעברים ציבוריים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה תאום המעברים הציבוריים, הגובלים בתא השטח, וחיבורם לתוואי זיקת ההנאה למעבר הציבור בתחום תא השטח; מעבר תת"ק דרומה (בתחום תאי שטח 428 ו-511) ומעבר בגשר צפונה (בתחום תא שטח 413).</p> <p>2. בנוסף למעברים הציבוריים תותר גם הקמת גשר או מבנה גשר לחיבור תא שטח 105 אל תא שטח שצ"פ 332.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קווי מתח קיימים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 105 (מסחר תעסוקה ותחבורה) יהיה הסרת המגבלות של קוי המתח הקיימים בתחום המגרש, ולאורך כביש 4 ולאורך דרך אם המושבות בקטע הסמוך לתא השטח.</p> <p>2. יותר שימוש במגרש, לחניה גם קודם להעתקת הקווים.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שביל אפניים.</p> <p>ג. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, אלמנטי מים (גופי מים, מזרקות)</p> <p>ד. רחבות, כיכרות.</p> <p>ו. מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים, וגישה לתחזוקתם.</p> <p>ז. אלמנטים לחיבור ורטיקלי; גשרים, רמפות, מדרגות וכן אלמנטים מכניים, כגון מעלית, מעלון תכנון זמין מונה הדפסה 37 וכיו"ב.</p> <p>ח. מבני תחזוקה.</p> <p>ט. מתקנים ומגרשי ספורט שיפותחו בתחום השצ"פ.</p> <p>י. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>יא. בשצ"פ הגובל בדרך אם המושבות - ששת הימים (תא שטח 306) יותר בנוסף לשימושים המפורטים בסעיפים א-י גם מאגר מים טמון בהתאם למפורט בסעיף 4.7.2 ג.</p> <p>יב. בתחום, המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות נוספות", תותר הבלטת מבני ציבור מתאי שטח 210-212, כדי לאפשר מרחבים מוגנים למבנים מעל שטח הדרך והמסילה. בתחום זה תותר גם גישה למבני הציבור ממפלס השצ"פ. שיעור ההבלטה לא יעלה על 10 מ' מהגבול הצפוני של השצ"פ.</p> <p>יג. בתאי שטח 300, 302 יותר גם מבנה גישה לחניון ציבורי תת קרקעי במגרש שב"צ גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.</p> <p>יד. בתאי שטח 330-333 [סימון בתשריט שטח ציבורי פתוח בגשר] יותרו במפלס הדרך והמסילה השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך כהגדרתה בחוק, תשתיות תת-קרקעיות, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות במפלסים שונים.</li> <li>2. מסילות ברזל, וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולן.</li> <li>3. עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי.</li> </ol> <p>טו. בתא שטח 307 יותרו שימושי רק"ל ע"פ הקבוע בתממ/1/5 - רכבת קלה מטרופולין תל אביב בבני ברק ופתח תקוה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכנון השצ"פים יש להבטיח אפשרות חיבור ורציפות בין השטחים הציבוריים בכיוון צפון - דרום / מהעיר אל הפארק. בהתאם יש לכלול בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים קשר אחד לפחות לכיוון צפון ואחד לפחות לכיוון דרום, לשימוש הולכי רגל, בין מפלס השטחים הציבוריים הפתוחים בשטחי הקירוי (בתשריט - שטח ציבורי פתוח בגשר - תאי שטח 330-333) לבין מפלס השטח הציבורי הפתוח הגובל מדרום - תא שטח 306, ומפלס רח' לח"י מצפון, באמצעות תאי שטח שצ"פ 304 ו/או 305.</li> <li>2. פיתוח השצ"פ הגובל בפארק הירקון (תא שטח 300) יהיה המשכי לתכנון הפארק ומשולב עימו במקרה שהשצ"פ בתא שטח 300 יפותח לפני הפארק, יש לכלול בתכנונו אמצעים להבטחת עמידה בפשט הצפה, כגון קירות תמך.</li> <li>3. באזורי השצ"פ במפלס הסיפון (תאי שטח 330-333) - סימון בתשריט שצ"פ בגשר, יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים, לפי תכנית פיתוח.</li> <li>4. בתכנון השצפ"ים יש לכלול, ככל הניתן, מערכות לניצול "מים אפורים" לצורך השקיית השטחים הפתוחים, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</li> </ol>



4.7	שטח ציבורי פתוח
ב	<p><b>זיקת הנאה</b>                      זיקת הנאה למעבר ברכב                      בתא שטח 330 - במפלס הסיפון, תוגדר רצועה מזרח - מערב, בה יותר מעבר רכב ממונע / מסילתי או אחר, לגישת רכב חירום, רכב שירות ורכב הסעות למגרשי השב"צ.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      לא תותר חניה בשצ"פ, למעט לפריקה, טעינה ותחזוקה, ומעבר רכב שירות ורכב חירום במפלס הסיפון, כמפורט לעיל.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. במידה וישולבו מתקני תשתית ו/או מתקנים הנדסיים יש לשלבם בתכנון הנופי של השטח הפתוח, במבנים תת קרקעיים משולבים בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.                      2. מאגר מים (מסומן בתשריט בתא שטח 306):                      א. המאגר יפותח כמאגר טמון, המשולב בפיתוח הנופי של השטח הציבורי הפתוח.                      ב. מאגר המים בתשריט מסומן בסימבול. מיקומו הסופי יקבע לעת מתן היתר בניה.                      ג. יותר להציב מעל המאגר, במפלס הקרקע, מתקני משחק, רחבות ושימושי שצ"פ אחרים.                      ד. תותר גישת רכב למאגר למטרות תחזוקה.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      סימון מהתשריט: <b>רצועת מתע"נ תת-קרקעי</b>                      בתחום תא שטח 307, המסומן בתשריט בסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, לא תותר כל בניה למעט למטרות רק"ל, וע"פ הקבוע בתממ/1/5.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל                      ב. גישה לחניון ציבורי תת קרקעי גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.                      ג. בתאי שטח בהם מוצע קירוי דרכים / ריבוד שימושים (דרך 491) (תאי שטח 330-333, 214-210)                      יותר:                      1. קירוי בחלקים, ובניה מעל, מתחת ולצד הדרך, לרבות עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי ו/או לבינוי שבמפלס הסיפון.                      2. יצירת חיבורים / רצפים למעבר בין ריבודים.                      3. במפלס הדרך, יותרו כל השימושים המותרים בדרך.                      4. במפלס הקירוי / הגשר - יותרו השימושים ע"פ הייעוד במפלס הגשר (שצ"פ ושב"צ).                      ד. בתחום גשר הרלינג (תאי שטח 400, 402-409, 450) יותר:                      1. במפלס הגשר כל השימושים המותרים בדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37






תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

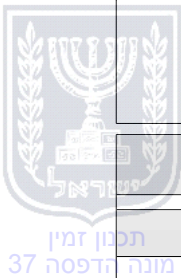


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>4.8</b></p> <p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p>2. במפלס תחתית גשר הרלינג : בתא שטח 450 יותרו שימושי מסילת ברזל. בתאי שטח 400, 402-409 יותרו כל השימושים המותרים בדרך וכן שטחי חניה.</p> <p>3. במפלס תחתית גשר הרלינג בתא שטח 405 או 407 יותר גם מסוף קצה לתח"צ, (מסומן בסימבול מסוף אוטובוסים ומוניות), בכפוף לבחינת השפעתו על השטח למבנים ומוסדות ציבור הסמוכים לו בהיבטים סביבתיים ובכללם רעש ואיכות האוויר.</p> <p>ה. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית; מעל או מתחת לדרך.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ו/או משולבים בפיתוח הנופי, מתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>4.8.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p>א</p> <p>1. יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים גם בדרכים מוגבהות ובגשרים.</p> <p>2. גשרי הולכי רגל (סימון בתשריט - גשר מעבר עילי):</p> <p>א. בתחום המסומן בתאי שטח 413 (דרך מאושרת) ו-307 (שצ"פ) יש למקם גשר לחיבור שטחי הקירווי (תאי שטח 332, 333) לתא שטח שצ"פ 307, וכן ניתן לחברם לתא שטח 105 בייעוד מסחר, תעסורה ותחבורה.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתאי שטח 413 ו-428 (דרך מאושרת), 306 (שצ"פ), ו-902 (ייעוד ע"פ תכנית מאושרת) יש למקם גשר לחיבור שטחי הקירווי (תאי שטח 333, 213) לתא שטח שצ"פ 306 ולמעבר לצד הדרומי של דרך אם המושבות (דרך 5).</p> <p>ג. בתחום המסומן בתאי שטח 400 (דרך מאושרת) ו-507 (שצ"פ) יש למקם גשר הולכי רגל בהמשך גשר הרלינג לכיוון דרום.</p> <p>ד. רוחב גשרי הולכי רגל לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>3. מעבר הולכי רגל תחתי (סימון בתשריט - מנהרה / מעבר תחתי):</p> <p>א. בתחום המסומן בתא שטח 428 יש למקם מעבר הולכי רגל מתחת לדרך אם המושבות (דרך 5). מיקום המעבר צריך להיות במקום בו הדרך עוברת כגשר, כך שמעבר הולכי הרגל יהיה במפלס הקרקע.</p> <p>ב. רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>4. תנאי למותן היתר/הרשאה בתחום דרך ששת הימים - אם המושבות (דרך 5) יהיה הצגת תכנית רצף המעברים הציבוריים, ואופן השתלבות המעברים/ים המוצעים בהיתר, למערך זה.</p> <p>5. גשר הרלינג:</p> <p>במקרה שבו גשר הרלינג יבוצע ברוחב חלקי (במסגרת שלביות ביצוע) יש להבטיח גישה לבינוי משני עבריו (מערב ומזרח) באמצעות קטעי גישור זמניים, ובלבד שלא תיפגע האפשרות לבצע את רצועת המסילה.</p> <p>6. לענין שטחי דרך קיימת באזור הקירווי ראו גם סעיף 6.4 להלן.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>4.9</b></p> <p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. גישה לחניון ציבורי תת קרקעי גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.</p> <p>ג. בתחום גשר הרלינג (תאי שטח 500, 501, 504, 530) יותר:</p> <p>1. במפלס הגשר כל השימושים המותרים בדרך.</p>

	<b>4.9</b>
<p style="text-align: center;"><b>דרך מוצעת</b></p> <p>2. במפלס תחתית הגשר: בתא שטח 530 יותרו שימושי מסילת ברזל. בתאי שטח 500, 501, 504, יותרו כל השימושים המותרים בדרך וכן שטחי חניה.                  ד. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית; מעל או מתחת לדרך.                  ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ו/או משולבים בפיתוח הנופי, מתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>	
	<b>4.9.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים גם בדרכים מוגבהות ובגשרים.                  2. תא שטח 509:                  א. השטח בתא שטח 509 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתאי שטח 415 (בייעוד דרך קיימת) ו-600 (בייעוד מבני ציבור ותחבורה).                  ב. יש להבטיח בתחום תא שטח 509, בחזית תא שטח 806, רצועת מדרכה ופיתוח ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.</p>	
	<b>4.10</b>
	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.10.1</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.                  2. אזורי נוי, גינון ועצים, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט.                  3. מתקנים הנדסיים.                  4. גנרטורים לשימוש בשבת ומתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>	
	<b>4.10.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הקמת מבנים ומתקני תשתית, תעשה באישור הוועדה המקומית, בתאום עם בעל התשתית לפי הענין, בהתאם להוראות החוק ובתנאים הבאים:                  א. תאום עם הרשויות המוסמכות.                  ב. הטמנת תשתיות בתת הקרקע ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.                  ג. היקף שטחי בניה מעל הקרקע, עבור מתקנים הנדסיים, יהיה עד 5% משטח תא השטח.                  ד. הסימבולים בתשריט למתקנים הנדסיים מנחים מיקומן של תחנת שאיבה למים ותחנת מגופים.</p>	
	<b>4.11</b>
	<b>חניון</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.11.1</p> <p>מסוף לחניית תחבורה ציבורית לשירות השכונה כולל מבנה שירות נהגים.</p>	
	<b>4.11.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.12</b>
<p style="text-align: center;"><b>מסילה מאושרת</b></p> <p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>4.12.1</p> <p>א. בשטח זה יותרו מסילות ברזל, כולל השירותים הנדרשים להפעלתם ואחזקתם, וכל המפורט בייעוד שטח למסילות ברזל, עפ"י תמ"א 9/23, כולל קרוי בחלקים, וכן שירותים נלווים של</p>	



<b>מסילה מאושרת</b>	<b>4.12</b>
<p>הרכבת. ב. במפלס הסיפון בהתאם לשימושים עפ"י היעוד במפלס זה, לרבות קירוי .</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.12.2</b>
<p><b>תוואי מסילה</b> א 1. בשטח מסילות תותר מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני דרך ומתקני הדרך וכן כל המבנים, המתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורך הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה, וכל המפורט ביעוד שטח למסילת ברזל ע"פ תמא 23 שינוי 9. 2. ראו גם סעיף 6.4 להלן. 3. קירוי: יותר: א. קירוי בחלקים. ב. יצירת חיבורים / רצפים למעבר בין ריבודים. ג. עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי ו/או לבינוי שבמפלס הסיפון.</p>	



<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.13.1</b>
<p>א. השימושים המוגדרים בתכניות התקפות. ב. קו מתח עליון טמון בתחום המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט. ג. קווי מתח ועמודי טרמינל. ד. גשר הולכי רגל. ה. קירוי מתקני ספורט בתא שטח 903.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.13.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א 1. בתאי שטח 900-901, בנוסף לשימושים המותרים, תותר הטמנת קו מתח עליון, הצבת עמודי טרמינל והתחברות לקוי מתח עיליים על פי המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות. 2. תנאי להיתר להטמנת קו המתח ו/או תשתיות אחרות, יהיה ביצוע הפירות הצלה באזורים בהם כלול הקו בתחום אתר עתיקות מוכרז, ככל הנדרש, בתאום עם רשות העתיקות. 3. בתא שטח 901 יותר בנוסף ליעודי הקרקע, הזכויות והשימושים, הקבועים בתכניות התקפות, גם בצוע עבודות דיקור, תמיכת קרקע וקירות תמך זמניים, לתמיכה במידת הצורך של הקרקע בתאי שטח גובלים, שהינם ביעוד ציבורי: (תאי שטח 408, 417, 406, 511 ביעוד דרך; 201 ביעוד שב"צ; 300, 301, 309 ביעוד שב"פ; 700 ביעוד שב"פ). 4. בתא שטח 902, בתחום המסומן כגשר /מעבר עילי, יותר בנוסף ליעודי הקרקע, הזכויות והשימושים, הקבועים בתכניות התקפות, גם גשר הולכי רגל, כחלק מגישור מעל דרך ששת הימים - אם המושבות. 5. בתא שטח 903, המיועד לספורט ונופש בתכנית בב/ 572 / פ, יתווספו זכויות לקירוי.</p>	



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.14</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.14.1</b>
תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש)	
<b>הוראות</b>	<b>4.14.2</b>

מתקנים הנדסיים	4.14
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תא שטח 750 מיועד להקמת תחנת משנה לחשמל סגורה עילית.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה לתחנת המשנה היא אישור תכנית מפורטת.</li> <li>3. החנייה תהיה בתחום המגרש.</li> <li>4. מבנה התחמ"ש ילווה בתכנית פיתוח תוך התייחסות להשתלבות המבנה בסביבתו, ושילובו בפיתוח נופי.</li> <li>5. בתא שטח 751, המסומן בתשריט בסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, לא יותר בינוי למעט גידור של התחמ"ש ובניה למטרות רק"ל ע"פ הקבוע בתמ"מ 5/1 /1.</li> </ol>	<p>א</p>



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

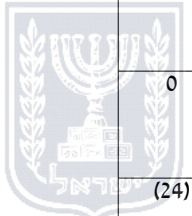
קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2) 4	4	4	(1) 2	(1) 6	20.2	123	55	408	24895	9100	180	4725	10890	6100	800	מגורים ד'		
(2) 4	4	4	(1) 2	(1) 1			55	13	775	215	300	60	200	6100	800	מגורים ד'		
4	4	4	1	(3) 6	22.6	116	55	389	20010	5040		4530	10440	5144	801	מגורים ד'		
4	4	4	1	1			55	12	620	100		120	400	5144	801	מגורים ד'		
4	4	4	1	(3) 6	22.7	171	55	391	29505	7440		6675	15390	7544	802	מגורים ד'		
4	4	4	1	1			55	8	620	100		120	400	7544	802	מגורים ד'		
4	4	4	1	(3) 6	20.4	98	55	361	17360	4710		3830	8820	4811	803	מגורים ד'		
4	4	4	1	1			55	13	620	100		120	400	4811	803	מגורים ד'		
4	4	4	1	(3) 6	22.6	126	55	391	21835	5575		4920	11340	5578	804	מגורים ד'		
4	4	4	(1) 2	(1) 6	24.8	160	55	444	28595	8065	270	6130	14130	6442	805	מגורים ד'		
4	4	4	(1) 2	(1) 1			55	10	620	160	200	60	200	6442	805	מגורים ד'		
4	4	4	(1) 2	(1) 6	23.9	156	55	429	28025	8010	270	5975	13770	6531	806	מגורים ד'		
4	4	4	(1) 2	(1) 1			(4) 60	5	310	50		60	200	6531	806	מגורים ד'		
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 2	(1) 1			(4) 60	11	725	260		135	330	6531	806	מסחר ד'		
4	4	4	1	(3) 6	23.4	150	55	396	25410	6050		5860	13500	6415	807	מגורים ד'		
4	4	4	1	1			(4) 60	5	310	50		60	200	6415	807	מגורים ד'		
(5) 4	(5) 4	(5) 4	1	1			(4) 60	11	725	260		135	330	6415	807	מסחר ד'		
4	4	4	1	(3) 6	23.4	243	55	397	41345	9990		9485	21870	10403	808	מגורים ד'		
4	4	4	1	1			(4) 60	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים ד'		
(5) 4	(5) 4	(5) 4	1	1			(4) 60	7	770	280		140	350	10403	808	מסחר ד'		
4	4	4	(1) 3	(1) 6	19.9	178	55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים ד'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	5	465	165	300			8936	809	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	10	900	365	100	125	310	8936	809	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 6	22.1	170	55	430	33115	11800	1440	6015	13860	7706	810	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	4	310	110	200			7706	810	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	12	900	365	100	125	310	7706	810	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 6	21.7	88	55	421	17095	5970	540	3205	7380	4060	811	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	8	310	110	200			4060	811	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	(5) 4	(5) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	20	815	335	100	110	270	4060	811	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 6	20.4	83	55	411	16670	6070	270	3130	7200	4059	812	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	8	310	110	200			4059	812	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	(6) 4	(6) 4	(1) 3	(1) 1			(4) 60	5	220	100	50	20	50	4059	812	מסחר	מגורים ד'
4	4	4	1	(3) 6	21.3	122	55	374	21415	5670		4765	10980	5720	813	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	1	1			55	5	310	50		60	200	5720	813	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(7) 4	4	(7) 4	1	(3) 6	23.3	75	55	401	12900	3215		2935	6750	3217	814	מגורים	מגורים ד'
4	4	4	1	(3) 6	20.9	41	55	370	7260	1960		1610	3690	1964	815	מגורים	מגורים ד'
(9) 5	5	5	(8) 4	(8) 21			65	677	29315	10275		5440	13600	4333	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	(8) 4	(8) 2			65	173	7480	3400	1700	680	1700	4333	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
(9) 5	5	5	(8) 4	(8) 21			65	684	28205	9725		5280	13200	4123	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	(8) 4	(8) 2			65	176	7260	3300	1650	660	1650	4123	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
(9) 5	5	5	(8) 4	(8) 21			65	678	28400	9920		5280	13200	4188	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	(8) 4	(8) 2			65	173	7260	3300	1650	660	1650	4188	102	מסחר	מסחר ותעסוקה
(11) 5	5	(10)	5	30			65	829	168690	90290		22400	56000	20359	105	תעסוקה	מסחר ותחבורה ותעסוקה
(11) 5	5	(10)	5	5			65	153	31100	11500		5600	14000	20359	105	מסחר	מסחר ותעסוקה ותחבורה

קו בנין (מטר)			מספר קומות		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	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	0	4	2	(12) 12			50	620	109950	35470		21280	53200	17735	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	(14)	5	(13) 2	(13) 12			50	620	11220	4050	1085	1740	4345	1809	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 0	4	5	2	(12) 12			50	620	42780	13800		8280	20700	6900	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16) 4	4	5	(13) 4	(13) 12			50	613	36060	13400	5310	4960	12390	5881	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16) 4	4	5	(13) 4	(13) 2			50	22	1320	600	300	120	(17) 300	5881	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	5	(18) 4	(18) 12			50	638	27850	9930	4200	3920	9800	4368	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 4	(6) 4	5	(18) 4	(18) 2			50	29	1320	600	300	120	(17) 300	4596	216	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(22)	(21) 0	(21) 0	2	(20) 5			(19) 80	300	4075	2715		390	970	1358	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
0	0	0	2	(23) 1			100	270	5660	4190		420	1050	2096	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
(24)	(24)	(24)	2	1				1	120		80		40	12348	300		שטח ציבורי פתוח
(24)	(24)	(24)	2	1				5	120		80		40	2288	302		שטח ציבורי פתוח
(24)	(24)	(24)		1				3	40				40	1254	304		שטח ציבורי פתוח
(24)	(24)	(24)		1				3	40				40	1350	305		שטח ציבורי פתוח
(24)	(24)	(24)		1				1	500				500	33772	306		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
ההדפסה 37



תכנון זמין  
ההדפסה 37

קו בנין (מטר)			מספר קומות		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
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(24)	(24)	(24)	2	1			6	2120		2000 (25)		120 (25)	33772	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח חניון
(24)	(24)	(24)		1			2	50				50	2086	580		
0	0	0	(27)	(27)			99	5000				5000 (26)	5028	750	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(24)	(24)	(24)	(24)	(24)			5	1206				1206 (26)	24128	551	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי
(28)	(28)	(28)	(28)	(28)			4	700				700	17796	903	ספורט ונופש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

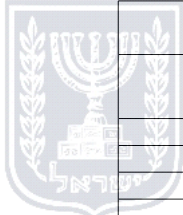


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	800	מגורים	מגורים ד'
4	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	801	מגורים	מגורים ד'
4	801	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	802	מגורים	מגורים ד'
4	802	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	803	מגורים	מגורים ד'
4	803	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	804	מגורים	מגורים ד'
4	805	מגורים	מגורים ד'
4	805	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	806	מגורים	מגורים ד'
4	806	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	806	מסחר	מגורים ד'
4	807	מגורים	מגורים ד'
4	807	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	807	מסחר	מגורים ד'
4	808	מגורים	מגורים ד'
4	808	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	808	מסחר	מגורים ד'
4	809	מגורים	מגורים ד'
4	809	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	809	מסחר	מגורים ד'
4	810	מגורים	מגורים ד'
4	810	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	810	מסחר	מגורים ד'
4	811	מגורים	מגורים ד'
4	811	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	811	מסחר	מגורים ד'
4	812	מגורים	מגורים ד'
4	812	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	812	מסחר	מגורים ד'
4	813	מגורים	מגורים ד'
4	813	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	814	מגורים	מגורים ד'
4	815	מגורים	מגורים ד'
5	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	102	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה ותחבורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	105	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
4	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (16)	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (15)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (15)	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (15)	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4 (6)	216	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
22	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
0	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
24	300		שטח ציבורי פתוח
24	302		שטח ציבורי פתוח
24	304		שטח ציבורי פתוח
24	305		שטח ציבורי פתוח
24	306		שטח ציבורי פתוח
24	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
24	580		חניון
0	750	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
24	551	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי
28	903	ספורט ונופש	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

**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:**

- א. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ב. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתת הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן ו/או לשם תוספת חניות ציבוריות.
- ג. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הגבוה; ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- ד. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך קביעת כניסה ומס' קומות. ראו פרוט נוסף בהוראות ייעודים מגורים ומב"צ.
- ה. הכוונה בשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת היא לשטחים במפלס כניסה / קרקע תחתונה. לא יותרו שטחים לשימושים עיקריים במרתף.
- ו. בתאי שטח בהם נקבעו שטחי בניה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (800, 806-805, 812-809, 102-100, 201, 216-215), תותר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ולהיפך, לרבות בין שימושים (אופן פרישתם מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאים הבאים:
  1. עמידה בהוראות בינוי, ובהוראות גובה וקוי בנין ע"פ תכנית זו.
  2. סך השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על הקבוע בטבלה.
  3. בתאי שטח הכוללים ערוב שימושים (800-803, 813-805, 816, 102-100, 105, 216-215), תותר העברת שטחי שירות תת"ק בין השימושים לשם עמידה בתקני חניה.
  4. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית (807-806, 812-809, 816, 216-215):
    1. יותר שימוש בשטחי המסחר גם לשירותי ציבור שכונתיים (בנוסף לשטח המיועד למוסדות ציבור בתא השטח).
    2. בחזיתות שימושו כחזית מסחרית, יותר קו בנין 0 במפלס הקרקע, לקולונדה בעומק של 4 מ'. במקרה של מימוש קולונדה יותר, אך לא יחוייב, להמשיכה לאזורים שלא ישמשו למסחר.
    3. קוי בנין בין בנינים:

- ט 1. קו בנין אחורי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ')
- ט 2. קו בנין צידי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ')
- ט 3. בתחום חזית מסחרית, יותר במפלס הקרקע קו בנין צידי 0 בין הבנינים
- י. תותר בליטה למרפסות (לרבות מרפסות סוכה) של עד 2 מ' מעבר לקוי הבנין המפורטים בטבלה ובהערה ט' לעייל.
- יא. קו בנין למרתפים יהיה 0. התכנית המצויינת בטבלה היא תכנית בניה עילית.
- יב. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

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

- (1) א. מס' קומות ממפלס כניסה עליון - ק' + 6 + גג. תוספת קומות מעבר לכך לשימושים עיקריים תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש. מרתפי חניה יהיו מתחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעייל).
- ב. מפלס הכניסה הקובעת בתאי שטח 806, 805, 800 הוא מפלס דרך מס' 1.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתאי שטח 809-812 הוא מפלס הסיפון.
- (2) קו בנין צפוני - לפי המסומן בתשריט (קו בנין משתנה 0-4).
- (3) מס' הקומות: קרקע + 6 + גג.
- (4) תכנית עד 60% תותר במפלסי כניסה (עליון ו/או תחתון) בלבד. בשאר הקומות תכנית עד 55%.
- (5) לענין קוי בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעייל; סעיף 1.2.4.1.5 (למגרשים בייעוד מגורים); וסעיף 2.2.4.2.7 (למגרשים בייעוד מבי"צ).
- (6) לענין קוי בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעייל; סעיף 1.2.4.1.5 (למגרשים בייעוד מגורים); וסעיף 2.2.4.2.7 (למגרשים בייעוד מבי"צ).
- (7) קו בנין דרומי וקו בנין צידי ימני יותאמו לק.ב. 150 מ' מכביש 4, כמסומן בתשריט.
- (8) א. מס' הקומות: קרקע + 21 + גג.
- ב. גובה המבנה בחזית צפונית, הפונה לפארק, יהיה עד ק+5 (ביחס למפלס הפארק). מעל קומה שישית יהיה המבנה בנסיגה של 5 מ' לפחות בחזית זאת.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) יהיה מפלס גשר הרלינג (דרך מס' 2).
- (9) קו בנין צפוני לכיוון הפארק - קו הבנין מעל קומה שישית יהיה 10.
- (10) קו הבנין צידי ימני יותאם לק.ב. 150 מ' מכביש 4, כמסומן בתשריט.
- (11) א. קו בנין צפוני ע"פ המסומן בתשריט.
- ב. כמו כן יותר קו בנין 0 מקומי, להקמת מבנה גשר ו/או גשר פתוח אל תא שטח שצ"פ 332. ראו הוראות נוספות בהוראות ייעוד הקרקע.
- (12) מס' קומות - 12 + גג.
- (13) א. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתאי שטח 201 ו-215 הוא מפלס גשר הרלינג - דרך מס' 2
- ב. מס' קומות ממפלס כניסה עליון בתאי שטח 201 ו-215 - 12 + גג. תוספת קומות מעבר לכך, לשימושים עיקריים, תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש. מרתפי חניה יהיו מתחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעייל).
- (14) ל.ר.
- (15) א. בקו בנין אחורי הכוונה לקו בנין צפוני, ובקו בנין קדמי הכוונה לקו בנין דרומי.
- ב. לענין קוי בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעייל, וסעיף 2.2.4.2.7.
- (16) א. בקו הבנין הדרומי (קדמי) בתא שטח 201 ובקו בנין צפוני (אחורי) בתא שטח 215 יותר, במפלס תחתית גשר הרלינג, קו בנין 0 לכיוון תא שטח 601 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.
- ב. לענין קוי בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעייל, וסעיף 2.2.4.2.7.
- (17) תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעיקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

(18) א. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתא שטח 216 הוא מפלס הסיפון.

ב. מס' קומות ממפלס כניסה עליון - ק' + 12 + גג. תוספת קומות מעבר לכך, לשימושים עיקריים, תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש. מרתפי חניה יהיו מתחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעייל).

(19) תכסית מעל מפלס הקרקע בלבד. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה.

(20) גובה המבנה בהתאם למבנה בתא שטח 200. לא תותר בניה במפלס הקרקע. ראו פרוט נוסף בהוראות הייעוד.

(21) ק.ב. 0 יותר מעל מפלס הקרקע ובתת הקרקע. במפלס הקרקע לא תותר בניה. ראו פרוט נוסף בהוראות הייעוד.

(22) ק.ב. אחורי וקדמי בהתאם למבנה בתא שטח 200. לא תותר בניה במפלס הקרקע. ראו פרוט נוסף בהוראות הייעוד.

(23) גובה הבניה יהיה בהתאם למגבלות המפלס התחתון של הדרך העוברת מעל (רח' אצ"ל / גשר הרלינג).

(24) מיקום מבנים ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח, ובאופן שייצר מינימום הפרעה בשטח.

(25) תותר העברת שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע.

(26) תותר העברת שטחי בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

(27) גובה מבנה מעל הקרקע עד 16 מ'. בניה מתחת לקרקע ע"פ הצורך.

(28) ע"פ הקבוע בתכנית בב/572/פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  2. מפלס/י הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים (ככל שאלו נדרשים), לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש / מבנה.
  5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
  6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
  7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
  9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות.
  10. פירוט תמהיל יח"ד, באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
  11. תכנית לתאום קווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים, ובכלל זה חיבורם למערכת העירונית. מכוח תכנית זו ניתן לאשר קטעי מערכת כתכנית חלקית עצמאית לביצוע באישור מהנדס העיר. התכנית תערך על פי תאום עם בעל התשתית וצרכי המערכת והתקנות הרלוונטיות להן. תיאום של תכנית התשתיות להיבטי מטרדי הסביבה עם המשרד להגנת הסביבה.
  12. תכנון לבצוע של הדרכים הפנימיות (רח' לח"י, רח' אצ"ל והדרך המחברת ביניהם וכן גשר הרלינג), על כל מרכיבי הדרך ובכללם צירים הולכי רגל, שבילי אופניים, תחנות הסעה ואוטובוס, מיתון תנועה, נגישות לבעלי מוגבלויות, נגישות לרכב חירום והצלה.
  13. התייחסות לתכנון בסמיכות לנחל הירקון, ולפשט ההצפה.
- ב. תכנית פיתוח תכלול בנוסף למפורט לעיל גם:
1. דרכי הגישה הנדרשות לרכב ולהולכי רגל מהדרכים הקיימות ועד לתחום התכנית.
  2. תשתיות - קווים ומתקנים, הנדרשים, והתחברותם למקור הזנה / פינוי של תשתיות קיימות. ניתן לאשר קטעי מערכת ו/או קווים זמניים עד למימוש המערכת בשלמותה.
  3. אמצעים למניעת קרינה, רעש ורעידות בשטח הקירוי וסמוך אליו כלפי הבינוי הגובל (תאי שטח 809-812 ו-216). לצורך כך, יחד עם תכנית הפתוח, יוגש מסמך סביבתי אשר יקבע את פרטי האמצעים הנדרשים. המסמך יתואם עם המשרד להגני"ס.
  4. תכנון מפורט של המתרס האקוסטי, עפ"י התוואי העקרוני, המופיע בנספח הבינוי המנחה. שינוי במיקום המתרס על סמך ממצאי בדיקות אקוסטיות בשלב תכנית הפיתוח או ההיתר, לא יהווה שינוי לתכנית. התכנון יאושר ע"י יועץ אקוסטי ויכלול את סוג המתרס מימדיו ומיקומו.
1. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים:
  1. תכנית פיתוח, נטיעות ושתילה.
  2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה.
  3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
  4. תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>5. מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.</p> <p>6. הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים.</p> <p>7. השתלבות עם מגרשים גובלים.</p> <p>ד. תאום עם חברת החשמל : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תאום עם חברת הגז : תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>א. היתרי בניה או הרשאות בתחום המחלפים, יתואמו עם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.</p> <p>ב. היתרים בתחום רצועות 491 וכביש 4 יתואמו עם גורמי התחבורה המוסמכים, ובכללם רכבת ישראל, נת"ע, נתיבי איילון, בהתאם לצורך ולפי הענין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר במגרשי גשר מעל רצועת הדרך והמסילה יהיה :</p> <p>1. תכנון מפורט לבניה במתחמים בהן עוברות המסילות, ממנו יגזרו המטלות הנדרשות, ביחס להכנות למימוש הקירוי מעל המסילות והדרך, וביחס לתשתיות, למתקנים הנדסיים לרכבת ולדרך, ולמערכות ולמעברים תחתיים.</p> <p>2. תאום עם רכבת ישראל לגבי פרטי ביסוס / דיפון / יסודות למבנים וגשרים, המשולבים בתחום המסילה ובהתאם לשלבויות הקמתם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להקמה חלקית של מבנים וגשרים מעל רצועת הדרך ו/או המסילה יכלול, ככל שיידרש, גם בצוע עבודות ביסוס / דיפון / יסודות לשם הרחבה ו/או הוספה של מבנים עתידיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 105 (תעסוקה, מסחר ותחבורה), יהיה הצגת תכנית רצף מעברים ציבוריים בין שכונת המגורים לבין תחנת הרק"ל מדרום (תחנת "אם המושבות" של הקו האדום).</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה בתחום פשט הצפה של נחל הירקון יהיה אישור יועץ ניקוז, בבקשה להיתר בניה, כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 214, 306 ו-551, תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ז. היתר הבניה בסמיכות לקו הביוב יתואם עם בעל התשתית.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה בתחום קווי הבניין של דרך 4, דרך 491 ודרך אם המושבות יהיה תיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח הגובלים במסילה (812-809 ו-216) הינו הקמת מתרס אקוסטי.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תחילת ביצוע גשר הרלינג.</p>	



חניה	6.3
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה .</p> <p>2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים. היקף התכסית יעמוד על 80% .</p> <p>תתאפשר הגדלה עד לתכסית מקסימלית (בכל שטח המגרש), בכפוף לחוות דעת יועץ ניקוז בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל ברחוב, בכפוף לאמור בסעיף 6.5 ב ס"ק 4.</p>	

	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>4. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה, לנטיעות ולהשהיית מי נגר.</p> <p>5. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לשימושים מסחריים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.4 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחי דרך ומסילה באזור הקירווי (תאי שטח 210-214, 330-333, 411-412, 421-420, 560-562):</p> <p>א. הקטנת הרצועה (כביש ומסילות הברזל), או שינויים ברוחב בין רצועת המסילות לרצועת הדרך, במסגרת תכנית מפורטת או בתת"ל לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. קו הבניין באזור ה"סיפון", כולל שטחי בנייה וקרווי במקטעים מעל רצועת הדרך יהיה 0 מ' מצידו התוואי אל מעל ומתחת לו, לשם בניית הקירווי והבניינים שמצידו ומעליו ובניה מתחת לרצועת הדרך לשטחי השירות.</p> <p>2. הוראות לקו האדום של הרק"ל (להלן: "הקו האדום"):</p> <p>א. לא תתאפשר הקמת מבנים בתחום רצועת המסילה של הקו האדום ולא תותר הנחת עוגנים בתחום רצועת המנהרה של קו זה.</p> <p>ב. שינוי בגובה פני הקרקע לאחר ביצוע המנהרות התת-קרקעיות של הקו האדום יתאפשר רק לאחר תאום עם נת"ע.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה למבנים גובלים בקו האדום, לרבות התחמ"ש בתא שטח 750, יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>ד. העתקת קו המתח העליון מעל דרך מס' 4 תבוצע לאחר תאום עם נת"ע.</p> <p>3. הוראות לקו הצהוב של הרק"ל (להלן: "הקו הצהוב"):</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה, לרבות הנחת תשתית בתחום רצועת המסילה/הרצועה לתכנון אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>ג. מקטע גשר הרלינג הכולל את הרק"ל יתוכנן כך שיתאים לעומסי הרק"ל ובתיאום עם נת"ע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תשתיות המבנים: קווים ומתקנים טכניים יהיו מוטמנים, מוסתרים ו/או משולבים בחזית המבנה. לא תותר חשיפת מתקנים טכניים לכיוון שצ"פ פארק הירקון (תא שטח 300).</p> <p>ב. במגרשים הפונים לחזיתות במפלסים שונים:</p> <p>1. מפלס הולכי רגל יחשב כמפלס הקרקע.</p> <p>2. בהתאם במגרשים, הפונים בחזיתות שונות למפלסי הולכי רגל במפלסים שונים, תותר קביעת מספר מפלסי קרקע, לענין מאפייני קומת כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת (לצורך חישוב שטחים) ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>4. במגרשי מגורים יותר ביצוע קרקע משורינת.</p> <p>ג. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>ד. מתקני תשתית יהיה טמונים /או משולבים בפיתוח הנופי. תנאי להיתר הכולל מתקן תשתית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח נופי שתבטיח ביצוע שיקום נופי וחזותי של מתקנים שמעל הקרקע ושילובם בפיתוח הנופי.</p> <p>ה. הוראות לענין פשט ההצפה :</p> <p>1. סימונים בתשריט, ע"פ תממ/2/5 :</p> <p>קו עזר בצבע תכלת מסמן את גבול פשט ההצפה.</p> <p>קוי עזר בצבע כתום ואפור מסמנים את רום הבניה המינימלי וגבולות השטח עליו חל הרום המוצע.</p> <p>2. מפלס הכניסה מהרחוב למרתפים לא יפחת מהמפלסים הקבועים תממ/2/5, והמסמונים בתשריט תכנית זו.</p> <p>3. תותר קביעת מפלסי כניסה למבנים, הנמוכים ממפלסים אלה במקרים הבאים :</p> <p>- בצוע פיתוח נופי ו/או פתרונות ניקוז, בתחום התכנית או מחוצה לה, המבטיחים עמידה במפלסים הקבועים בתכניות הנ"ל.</p> <p>- הסדרה של נחל הירקון, באופן המייתר מגבלת מפלסים, כמפורט בתכניות הנ"ל.</p> <p>ו. במגרשי סיפון (שצ"פ ושבצ"פ בגשר) - גובה הקירוי יותאם ויעמוד בדרישות תת"ל 18 על שינוייה.</p>	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הנוף יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה והמרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>בקשה להיתר תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים ע"פ המפורט להלן :</p> <p>1. רעש ורעידות - התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>א. מיגון אקוסטי דירתי לרעש מכבישים ורכבות ;</p> <p>בקשה להיתר עבור מבנים בתאי שטח 200, 202, 215, 216, 208, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 תלווה בחוות דעת יועץ אקוסטי. במסגרת חוות הדעת יחושבו מפלסי הרעש בהתבסס על תכנית בינוי מעודכנת, תכנית מפורטת של המבנים ונתונים עדכניים על מקורות הרעש. על בסיס חוות הדעת ייקבעו פרטי המיגון האקוסטי לחדרי המגורים, תכנון מרפסות ואמצעים להפחתה ומיסוך רעש ככל שידרש. חוות הדעת תאושר על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. הוראות נוספות ;</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר ומגורים יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש. במידת הצורך, ההנחיות האקוסטיות תתייחסנה לרעש מדחסני אשפה, מפוחי אוורור, גנרטורים, מתקן גריסת פסולת, מערכות האוורור של החניונים התת קרקעיים, עסקים משמיעי מוזיקה, מסעדות, שטחים פתוחים וכיו"ב.</p> <p>ג. בתשתיות ומתקנים הנדסיים ניילים, כמו- גנרטורים, תחנות השנאה ותחנות שאיבת שפכים- יוכן מסמך סביבתי המציג אמצעים להפחתת השפעתם הסביבתית. מתקנים אלה ישולבו או יוצנעו בבנייה ובפיתוח, שבסביבתם ובפרט בחזית הבינוי, הפונה לכיוון פארק הירקון.</p>	



## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

2. זיהום אוויר וריחות-

בעסקים הפולטים גזים ריחות וכיו"ב, יותקנו אמצעים לפינוי מזהמי אוויר מהם, ללא הפרעה לסביבה. יותקנו מערכות לסילוק כגון פירים, מפוחים ותעלות.

ג. בקומות חניון תת-קרקעיות, יותקן איורור מאולץ, תימנע הצטברות CO ו-NOX, ויופעל גלאי CO, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

נקודות הפליטה לא יפלטו היישר לכיוון הולכי רגל בין בחצרות או במדרכות. נקודות הפליטה תהיינה מרוחקות, ככל הניתן מאזורי שהייה ממושכת של אנשים.

3. שפכים-

האיסוף והטיפול בשפכים יתבסס על פתרון מערכתי, הכולל פתרון קצה מאושר.

4. פסולת-

בבקשה להיתר יוצג פיתרון לאצירה, פינוי וטיפול בפסולת. מכלי אצירה ימוקמו בתחומי המבנים / מגרשים ולא במרחבי הציבורי.

5. תכנון אקלימי-

בתכנון מבנים יינתן דגש ככל הניתן על:

א. שמירה על זכויות שמש בהעמדת המבנים ובעיצובם.

ב. הבטחת איורור טבעי והגנה מפני תנאי רוח לא נוחים.

6. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה.

היתרי חפירה/ בניה באתרים הסמוכים למבני מגורים קיימים יכללו:

מסמך סביבתי המתייחס למטרדי זיהום אוויר ורעש בעת הבנייה, פתרון לעודפי עפר ופסולת בניה, מתן עדיפות לגריסת הפסולת ושימוש חוזר בה במידת האפשר בתחום האתר, הבטחת פינוי פסולת בניין לאתר פינוי פסולת בנין מורשה, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.

7. קרינה

מיגון הבינוי מעל המסילה לקרינה אלקטרומגנטית יתוכנן בשילוב יועץ קרינה להבטחת מיגון שיאפשר שימוש בלתי מוגבל בשטחים אלו. המיגון של הבינוי מעל למסילה יתוכנן בשילוב עם יועץ קרינה להבטחת מיגון שיאפשר שימוש בלתי מוגבל בשטחים אלה.

8. שטחי התארגנות:

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מטר ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



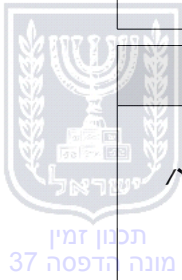
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

	<p><b>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודי שצ"פ.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה, לנטיעות ולהשהיית מי נגר.</p> <p>2. תכנון המגרשים בתחום הקירוי, ולאורך אם המושבות יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח הציבורי בחלקה הדרומי של התוכנית (תא שטח 306), לצורך השהיה. במקרים בהם לא ניתן לבצע העברת נגר, יוזרמו עודפי הנגר למערכת התיעול.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המאפשר, בין השאר, קליטה והשהייה של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו למסילה ו/או לדרך (למעט דרכים מס' 1, 2, 3) יופקעו ויירשמו על שם המדינה על פי כל דין.</p> <p>שאר השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, לרבות דרכים מס' 1, 2, 3, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. בתאי השטח בהם יועדו בטבלה 5 שטחים למוסדות ציבור, המשולבים במגרשי המגורים, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע (תחתונה ו/או עליונה) לשימושים ציבוריים..</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>3. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור. יתכנו שינויים במיקום זיקת ההנאה, ומיקומה המדויק של זיקת ההנאה, ביעודים בהם מותרת זיקת הנאה, ייקבע בעת הגשת בקשה להיתר הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p><b>6.10 חשמל</b></p> <p>א. תחנות השנאה: חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, ומסחר תעסוקה ותחבורה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או כחדרי שנאים המשולבים במבנה.</p> <p>2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובייעוד שצ"פ+ שב"צ.</p> <p>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, ותותר הקמת עמודי טרמינל בתחום התכנית לצורך המשך קווי מתח עליון 161 ק"ו עיליים אל מחוץ לגבול התוכנית. עד להטמנתם של קווי חשמל שהוקמו כדין טרם תחילתה של תכנית זו, הם יהיו שימוש מותר.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p>

חשמל	6.10
<p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן. תאי שטח המושפעים ממסדרון חשמל פעיל יוכלו להתממש לעת הסרת המגבלות. (ראו גם סעיפים 4.1.2, 4.5.2, 4.6.2 ה).</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : מציר הקו - 20.0 מ'.  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מציר הקו - 35.0 מ'.  כבלי חשמל מתח נמוך : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ'.  כבלי חשמל מתח גבוה : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3.0 מ'.  כבלי חשמל מתח עליון : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.  ארון רשת : מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 1.0 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ג. הטמנת קו מתח עליון :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות :</li> <li>א. תותר רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט בהטמנה.</li> <li>ב. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</li> <li>ג. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.</li> <li>ד. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.</li> <li>ה. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.</li> <li>ו. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף 3 לעיל. גבול מסדרון התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</li> <li>ז. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. תנאי להרשאה להטמנת קו המתח ו/או תשתיות אחרות, יהיה ביצוע חפירות הצלה באזורים בהם כלול הקו בתחום אתר עתיקות מוכרז, במידת הצורך, בתאום עם רשות העתיקות.</li> <li>3. תנאי להרשאה להטמנת קו המתח יהיה תאום עם חברת מקורות במקרה של חצית קו מקורות קיים ו/או מתוכנן.</li> </ol>	
תשתיות	6.11
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ו/או משולבות במבנים או בפיתוח נופי.</li> </ol>	



תשתיות	6.11
<p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. תותר העברת קווי תשתית בתחום המגרשים בייעודי הקרקע הציבוריים שב"צ, שב"צ+שצ"פ, שב"צ+תחבורה, דרכים, שצ"פ, מסילה, טיפול נופי).</p> <p>4. קווי מקורות:</p> <p>א. בתחום רצועת קווי המים לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ולא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>ב. טרם ביצוע עבודות פיתוח בקרבת קווי המים, יערך תיאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/או ההתקנתו.</p> <p>ג. לעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח יערך תיאום עם חברת מקורות לתוואי הקו המתוכנן לצפון ת"א ור"ג.</p> <p>5. קווי ביוב:</p> <p>א. טרם ביצוע עבודות פיתוח בקרבת קו הביוב הראשי (קו A), יערך תיאום עם בעל התשתית לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו. בתחום רצועת הקו לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ולא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>ב. לעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח ייערך תיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. העברת קווי תשתית מעל ובתחום רצועת מסילת הברזל תעשה לאחר תיאום עם רכבת ישראל ולפי כל דין.</p> <p>7. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ותחבורה ותותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. גובה המבנים המירבי הוא 125 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכו'), במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הבטחון/רשות התעופה האזרחית (לפי העניין).</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 125 מטר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. יש לסמן מבנים ועגורנים מעל גובה 91.4 מטר מעל פני השטח.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע גשר הרלינג עם נתיב אחד לכל כיוון, לכל הפחות, יהווה תנאי למתן היתר ראשון.	
2	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם לצורך ולפי העניין.	

## 7.2 מימוש התכנית

--

