

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/11/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

09/06/2024

תכנית מס' 506-0985002

תאריך

רג/1330/ב - שיכון הרופאים תל השומר

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005145326/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ממוקם צפונית לבית החולים שיבא תל השומר בין בקעת אונו לצומת אלוף שדה ומהווה חוליה משמעותית בטווח שבין קרית אונו לרמת גן. התכנית חלה על שטח של כ- 106 דונם. עליו קיימים כיום מגורי סגל בית החולים, מבני לוגיסטיקה ותפעול של בית החולים.

מטרת תכנית זו היא עדכון ושיפור התכנית המאושרת רג/ 1330 בהתאם לצרכי השעה ולתשתיות הרק"ל (קו סגול) והמטרו הסמוכות. התוכנית כוללת 2,260 יח"ד מתוכן כ-75% עבור השכרה, וכ-35,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

התכנית מוסיפה שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה, וכן תמהיל דירות בגדלים שונים, שיתאימו לקשת רחבה של אוכלוסיות ויאפשרו סביבת חיים מגוונת ומרחב ציבורי איכותי ופעיל. התוכנית שמה דגש על תמהיל מגורים מגוון הן מבחינת גודל דירות והן מבחינת בעלויות, הכולל יחידות דירה אשר ייעודן לצמיתות יהיה השכרה בבעלות אחודה, יחידות דירה להשכרה ארוכת טווח, ודירה מיוחדת, שמטרתו מתן מענה לסגל הרפואי לשכירות ארוכת טווח. הבינוי בתכנית תוכנן על פי עיקרון של עירוב שימושים, כאשר בכל המגרשים הסחירים ישנם שימושים מעורבים של מגורים, מגורים להשכרה, מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.

לאורך ציר משה לוי וכלפי הכיכרות תוקם חזית מסחרית מלווה רחוב.

כמו כן, מציעה התכנית שטח של כ-9 דונם עבור מבני ציבור, ובצמוד אליו שטח ציבורי פתוח רחב ידיים ומתחם המשמר את המורשת של המקום מהקמתו בתקופה המנדטורית, הכולל את מגדל המים הכפול ומבנה "ניסן".

התכנית משפרת את מערך התנועה ע"י הוספת ציר כניסה חדש לבית החולים, עדכון חתך רחוב משה לוי, פתיחת רח' מנדס וחיבורו לציר משה לוי, הפחתת תקני החנייה ופיתוח מערך שבילי הולכי רגל ואופניים. התכנון התנועתי המוצע מתבסס על גישה למירב השימושים העירוניים ללא צורך ברכב פרטי, על ידי מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ונגישות מקסימלית של הציבור לשימושים השונים לאורך הרחובות.

התכנית מעבירה את בריכת המים לתחום מתקנים הנדסיים בצמידות לבאר מים מס' 5, אשר תשמר כבאר מים פעילה עבור בית החולים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

רג/1330 / ב - שיכון הרופאים תל השומר

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

506-0985002

מספר התכנית

106.400 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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
 קואורדינאטה X 185576
 קואורדינאטה Y 662024

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שיכון הרופאים נמצא בין הרחובות עמק האלה, קציר, עמק הארזים ומנדס ובצמידות דופן לבית החולים שיבא - תל השומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6235	מוסדר	חלק	128, 130-138, 154-158, 168-171, 191-195, 214-219, 231, 516-519, 539, 649-651, 653-654, 656-657, 660-663, 687-688, 732, 744, 763, 765, 767	139-144, 153, 172-176, 190, 196, 212-213, 220-221, 226, 228, 230, 232, 239, 248-250, 254-255, 338, 352-355, 456, 520, 537-538, 540-541, 655, 658-659, 664-665, 726-727, 742, 756, 761, 789-793, 823

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

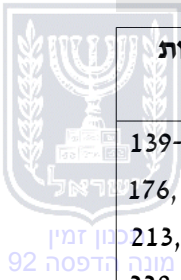
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/ 12 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/ 4 / 2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/ 103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 10</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 10 ממשיכות לחול.	4486			30/01/1997
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 11</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 11 ממשיכות לחול.	4972			15/03/2001
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 1 / 11</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 1 / 11 ממשיכות לחול.	5402	2863		31/05/2005
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ 16</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 16 ממשיכות לחול.	5305			16/06/2004
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ א/ 21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ א/ 21 ממשיכות לחול.	5561	4485		30/07/2006
<u>רג/ מק/ 340 /ג/ ב/ 21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ ב/ 21 ממשיכות לחול.	6515	1601		17/12/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ג/21/ב ממשיכות לחול.				
רג/מק/340/ג/33	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33 ממשיכות לחול	5931	2935		16/03/2009
רג/1330	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/1330 ממשיכות לחול.	6584	4414		30/04/2013
רג/340/ג	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג ממשיכות לחול.	2651			14/08/1980
רג/340/ג/1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/1 ממשיכות לחול.	3181			29/03/1985
רג/340/ג/3	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/3 ממשיכות לחול	4047	55		08/10/1992
רג/340/ג/7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/7 ממשיכות לחול	4451	326		24/10/1996
רג/865	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/865	4445	65		26/09/1996
רג/186	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/186 ממשיכות לחול.	2129			31/07/1975
רג/757/א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/757 ממשיכות לחול.	2797	1407		25/03/1982



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף שקד		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב להוראות	08:46 07/05/2024	יאיר קורנברג	08/04/2024	10		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		08:48 07/05/2024	רם מתן	06/05/2024	81		רקע	חוות דעת סביבתית
לא		08:47 07/05/2024	יאיר קורנברג	08/04/2024	22		רקע	ניהול מי נגר
לא		08:38 07/05/2024	חיים פיאלקוף	20/02/2024	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קובץ תמונות חלק א	15:33 07/05/2024	שבתאי גונן	07/05/2023	20		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	08:36 07/05/2024	שבתאי גונן	01/04/2024	54		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	קובץ תמונות חלק ב	15:40 07/05/2024	שבתאי גונן	07/05/2024	40		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	13:08 19/05/2024	אייל אשבל	31/03/2024	876		רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב לתשריט	08:43 07/05/2024	יאיר קורנברג	08/04/2024	1	1:1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		08:26 07/05/2024	מיכל נחום	26/04/2024	1	1:1250	רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז לתשריט	08:45 07/05/2024	יאיר קורנברג	08/04/2024	1	1:1250	רקע	ניקוז
לא	נספח נוף	08:52 07/05/2024	שחר צור	27/02/2024	1	1:1250	רקע	סביבה ונוף
לא		08:35 07/05/2024	שבתאי גונן	01/04/2024		1:1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		08:32 07/05/2024	אייל אשבל	25/02/2024	1	1:1000	רקע	תנועה
לא	מרתפים	08:33 07/05/2024	אייל אשבל	26/02/2024	1	1:1000	רקע	תנועה
לא		11:40 03/03/2024	אורי רוני	02/01/2023	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	03-7900529	ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	03-7900529	ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שקד		אסף שקד- מיכל נחום אדריכלים	צור הדסה	דולב	12	02-6650178		am.arc@outlook.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל אשבל		PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914113		eyal.ashbel@pgl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל תכנון	מתכנן	דורות בוגנים		AVIVAMC G	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		Drora.bugani m@avivamecg .com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	כוכב יאיר) (1		079-5599799		gonen@trees. co.il
איכות סביבה	יועץ סביבתי	רם מתן			ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
עורך משני	מתכנן	מיכל נחום			ירושלים	אלזה	3			am.arc@outl ook.co.il
מתכנן ערים / ד"ר	יועץ	חיים פיאלקוף		חיים פיאלקוף	ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail .com
שמאית מקרקעין	שמאי	מירב פריאל	554		רחובות	הורביץ אלי) (2	27	08-9495564	08-9390476	merav@mera v-pr.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		shachar@zur architects.co m
מהנדסים יועצים בע"מ	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג			פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: "בית ארז".

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
אתר לשימור	אתר בעל ערכי טבע ו/או נוף שלדעת מוסד התכנון הינו בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית, ותרבותית.
בנייה מרקמית	בניה אופקית רציפה בת 4-8 קומות מסד היוצרת דופן לשטחים ציבוריים
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב עם שימושי מסחר/שימושים ציבוריים או מעין ציבוריים, מסומנת בתשריט בקו סגול רצוף, שהינו מחייב.
מבנה לשימור בדרגה א	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, בעל ערכים גבוהים במיוחד ולפיכך מיועד לשימור מחמיר ללא תוספות בניה.
מבנה לשימור בדרגה ב'	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, המיועד לשימור עם אפשרות לשינויים.
מגורים להשכרה	דירות אשר ייעודן לצמיתות הינו השכרה בבעלות אחודה
מגורים להשכרה ל-20 שנים לפחות	משך תקופת ההפעלה בה המבנים יעמדו לשכירות לא יפחת מ- 20 שנה. הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה.
תיק תיעוד מלא	מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר אתר לשימור אשר נועד לשמש כלי תכנוני להערכתו ההיסטורית, תרבותית עירונית ואדריכלית, ערוך בהתאם להנחיות מנהל התכנון, כפי שיתעדכנו מעת לעת.

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 מגוון המשלב מגורים, מגורים להשכרה, מגורים להשכרה ל-20 שנים לפחות, דיור מיוחד המיועד להשכרה עבור הסגל הרפואי, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, שטחים פתוחים ויצירת רחוב עירוני חדש מעורב שימושים משה לוי, המאפשר חיבור של בקעת אונו לצומת אלוף שדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שפ"פ ליעודים שצ"פ, מגורים ד' ומגורים מיוחד, מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות.
2. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה.
3. קביעת קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכסית, מספר קומות וגובה מבנים, והוראות לעיצוב ופיתוח סביבתי.
4. קביעת הוראות לנושא דיור להשכרה.
5. קביעת שטחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות לשמירה על עצים.
8. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע
9. קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.
10. קביעת הנחיות והוראות נופיות וסביבתיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.
11. קביעת הוראות עבור שימור מגדל המים ומבנה הניסן.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	104, 105, 108, 110 - 114, 116
דיור מיוחד	101 - 103
מבנים ומוסדות ציבור	900
שטח ציבורי פתוח	200 - 203
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	610, 611, 613 - 615
מגורים מסחר ותעסוקה	300, 301
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	203
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	101, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	611, 614
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	900
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	104, 110 - 114, 116
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	300, 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200 - 203
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	900
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	202, 203
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	610, 611
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	900
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	104, 105, 108, 110 - 112
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	300, 301
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201, 203
זכות מעבר	דיור מיוחד	102, 103
זכות מעבר	דרך מוצעת	610, 611, 614
זכות מעבר	ככר עירונית	700
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	900
זכות מעבר	מגורים ד'	104, 108, 110 - 114, 116
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	203, 200
זכות מעבר למעבר ברכב	דיור מיוחד	103 - 101
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	610
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	110
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	112 - 110, 105
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	300
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	203, 201, 200
חזית מסחרית	דיור מיוחד	103 - 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	116, 114, 112 - 110, 108, 105, 104
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	203, 200
מבנה להריסה	דיור מיוחד	103 - 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	601
מבנה להריסה	דרך מוצעת	614, 611
מבנה להריסה	ככר עירונית	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	900
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	320
מבנה להריסה	מגורים ד'	116, 114 - 110, 108, 105, 104
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	203, 201, 200
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	203
קו בנין עילי	מגורים ד'	113, 110
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	300
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	203
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	601
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	614
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	114

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,330	24.74
מבנים ומוסדות ציבור	1,517	1.43
מגורים ד	28,667	26.94
מגורים מיוחד	16,334	15.35
שטח פרטי פתוח	6,392	6.01
שטח ציבורי פתוח	27,188	25.55
סה"כ	106,428	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,767.17	7.30

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.21	21,498.62	דרך מאושרת
3.92	4,171.36	דרך מוצעת
0.63	674.53	ככר עירונית
8.58	9,127.14	מבנים ומוסדות ציבור
0.98	1,042.74	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
26.82	28,523.12	מגורים ד'
7.85	8,353.4	מגורים מסחר ותעסוקה
23.70	25,206.56	שטח ציבורי פתוח
100	106,364.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מגורים להשכרה ל-20 שנים לפחות ג. מגורים להשכרה ד. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע. ה. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות ורווחה. ו. מלונאות. ז. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר וחללי עבודה משותפים. ח. בתת הקרקע תותר: חניה, מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה, מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית מלווה רחוב. 2. במגרשים 104, 116, 113, 112, 111, 110 תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכנית שלא תעלה על 800 מ"ר. בתאי שטח 110, 113 מיקום המגדל יהיה בהתאם לקו הבניין למגדל, המסומן בתשריט התכנית. 3. במגרשים 105, 108 תתאפשר בנייה עד לגובה מירבי של 10 קומות. 4. עומק יחידת מסחר הפונה לרחוב יהיה עד 10 מ' בהיקף שלא יעלה על 50% מתכנית הקומה 5. אחוז המלונאות יהיה על פי תקני משרד התיירות, ולא יעלה על 20% מזכויות הבניה בכל מגרש מגורים, מבנה המלונאות יהיה בבעלות אחודה. 6. הקמת דירות גן תותר בחזית שאינה פונה לרחוב בלבד.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות תאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה/ מגורים להשכרה ל-20 שנה לפחות. הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. תירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים להשכרה ל-20 שנים לפחות ב. מגורים להשכרה ג. מסחר, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע בלתי מזהמת כגון ביוטק המשלימה פעילות מחקר בבית חולים, מרכזי מחקר, מרפאות ושרותים רפואיים תומכי בית החולים, מלונאות. ה. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות ורווחה. ד. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים.</p>



	<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.2</p>
	<p>ה. בתת הקרקע תותר: חניה, חדרי אופנים ומלתחות, מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה.</p> <p>ו. בתא שטח 301 - מרכז פסולת.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
	<p align="center">בינוי</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדת הכניסות ושטחי השרות האחרים (מבואות, מדרגות, מעלית וכד') בין אגף המסחר והתעסוקה לאגף המגורים וימנע מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.</p> <p>2. לא תותר הצמדת גינות.</p> <p>3. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית לרחובות הסובבים. המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יפותח בהמשכיות מפלסית וללא גדרות עם השטחים הציבוריים הסובבים.</p> <p>4. תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכנית שלא תעלה על 800 מ"ר.</p> <p>5. בתא שטח 301 תותר הקמת שני מגדלים בתכנית מקסימלית של 600 מ"ר.</p> <p>6. מלונאות תהיה בבעלות אחודה ובהתאם לתקני משרד התיירות.</p> <p>7. בתא שטח 301, יתאפשר שימוש למרכז איסוף פסולת, אשר יפורט בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם לסעיף 6.2.</p>	<p align="center">א</p>
	<p align="center">דיור מיוחד</p>	<p align="center">4.3</p>
	<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
	<p>א. דירות להשכרה עבור הסגל הרפואי בבעלות אחודה.</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות ורווחה.</p> <p>ג. מסחר.</p> <p>ד. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין כגון: לובי, מועדון דיירים רב תכליתי, חדרי עגלות/אופניים, חדר כושר, חללי עבודה משותפים.</p> <p>משרדים לצורך חברות הניהול.</p> <p>ה. בתת הקרקע תותר: חניון, חדרי אופנים ומלתחות, חדר כביסה, חדר אשפה מחסנים עבור הדיירים וחללים טכניים הכוללים חצר שרות, פריקה טעינה מחזור ופינוי אשפה.</p> <p>ו. חנייה ציבורית.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
	<p align="center">בינוי</p> <p>1. הדיור המיוחד (מגורי הסגל) יכללו שימוש ציבורי למטרות חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות ורווחה לרבות שטחי חצר, אשר יהוו קומה מבונה וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. הכניסה לשימוש הציבורי תופרד מהכניסה לדיור המיוחד.</p> <p>2. הבינוי במתחם יתוכנן בבניה מרקמית מלווה רחוב.</p> <p>3. במגרשים 101,102 תותר עלייה של מגדל אחד מעל הבניה המרקמית בתכנית שלא תעלה על 800 מ"ר.</p> <p>4. יתאפשר ניווד שטחים (על קרקעיים ותת קרקעיים, בנפרד) של עד 15% בין תאי השטח 101,102, 103, תוך שמירה על מגבלות הבינוי.</p> <p>5. החניה במגרשים אלה תהיה על פי התקן התקף. בנוסף, תותר חניה ציבורית על פי הקבוע בתקנות ושטחי שירות לדיירים בשאר השטח התת קרקעי.</p> <p>6. תותר הקמת דירות גן בחזית שאינה פונה לרחוב.</p>	<p align="center">א</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, תרבות, קהילה, דת, בריאות, רווחה ומסחר.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מבנה הניסן הקיים: ייקבע שימוש במבנה הניסן לטובת השימוש הציבורי או הריסתו עפ"י שיקול דעת של הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה לתא השטח.</p> <p>2. קווי הביוב ברדיוס מגן ב' שבו מותרת בניה (בין 81-40 מ' מהבאר) יהיו מוגנים על פי הנחיות מיגון של משרד הבריאות.</p> <p>3. חצר מבנה הציבור תתוכנן ככל הניתן כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, חצרות מבני הציבור תהיינה פתוחות למעבר ושהיה מחוץ לשעות הפעילות של המבנים.</p> <p>יינתן דגש על נטיעת עצי צל וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך.</p> <p>4. בקומות המרתף תותר חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהיו לכל היותר 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את הצרכים של מבנה הציבור כגון ארכיונים ומחסנים.</p> <p>5. גג מבנה הציבור יהיה מגונן ו/או ישמש להתקנת מתקנים להפקת אנרגיה מתחדשת.</p> <p>6. ברצועת זיקת ההנאה תישמר קרקע טבעית ברוחב של 1.5 מטר לפחות, לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תשולב כחלק אינטגרלי משפת הרחוב והמדרכה והיא לא תגודר ולא תופרד בשום צורה מהמדרכה ומזכות הדרך.</p> <p>7. תתאפשר הקצאה 15% מהשטחים המותרים לטובת מסחר נלווה לשטחי ציבור.</p> <p>8. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות לא תתאפשר בניה אלא באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>



4.5	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	א. באר מים ומאגר מים. ב. מבנה ציבור.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הקידוח ישמש לצרכי אספקת מים לבית החולים שיבא תל השומר.</p> <p>2. המתקן יכלול את כל הנדרש לתפקודו ההנדסי ובכלל זה: ציוד שאיבה, צרכי תפעול ותחזוקה בשגרה ובחירום, אמצעי בטחון ובטיחות, אמצעי ניטור ובקרה וכיו"ב.</p> <p>3. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים בשטח מתקן המתקן ההנדסי יעמוד במדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים לרצפטורים ציבוריים, ובאופן שלא יוטלו מגבלות מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>4. בשלב היתר בניה ייבחן איחוד תשתיות והעתקת מאגר מי שתיה של בית החולים לשטח מתקנים הנדסיים של קידוח 5 שיבא באישור משרד הבריאות. במקרה בו יחדל המגרש מלשמש למתקנים הנדסיים של בית החולים, ניתן יהיה להשתמש בו לתשתיות עירוניות/שכונתיות או לצרפו למגרש למבנים ומוסדות ציבור הסמוך, וקו הבניין יהיה 0. במקרה כזה, תתקיים המשכיות בין המגרשים.</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>1. גנים ציבוריים.</p> <p>2. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.</p> <p>3. זיקת הנאה לרכב</p> <p>4. מנהרת תשתיות כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>5. מסחר.</p> <p>6. אתר הנצחה.</p> <p>7. השימושים המותרים במבני הניסן לשימור יהיו שימושי מסחר כגון: בית קפה, בית אוכל, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאמנים, חלל תצוגה ומוזיאון, וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל הרחב, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים תומכי תיירות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח השצ"פ.</p> <p>2. עומק אדמה גננית מעל מנהרת התשתיות תהיה 1.5 מ' לפחות.</p> <p>3. בתא שטח 203 יישמר מבנה הניסן.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>בתחום שצ"פ שני מבנים לשימור, בנוסף קיים אתר לשימור נופי.</p> <p>1. בבחינת השימושים למבנה הניסן ישקלו ההיבטים הבאים: התאמת השימוש למבנה המקורי, לאופי הרחוב וסביבתו, לרבות מניעת מטרדי רעש וריח, עומסי תנועה ואי פגיעה בערכי האתר.</p> <p>2. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזיתות המבנה או בערכי השימור.</p> <p>3. כל עבודה הנדסית במבנה לשימור, בין אם מתחת לפני הקרקע או מעליה, במעטפת, בצמוד לה או בתוך חללי הפנים, תיעשה בתנאי שלא יפגע המבנה או מרכיביו המיועדים לשימור, ובתנאי שמירה על פני הקרקע המקוריים ככל הניתן ועל בית הגידול לצומח.</p> <p>4. תותר הקמת חלקי אתר מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובחוו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. התקנת מתקניים טכניים כגון מזגנים, כבילה ומערכות באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>6. תיק תיעוד מלא:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באתר לשימור יהא הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיק תיעוד מלא יוכן על בסיס תכנית מדידה מעודכנת ומפורטת ויכלול חוות-דעת הנדסית למבנה.</p> <p>ג. מגדל המים- מבנה לשימור בדרגה א':</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור בדרגה א'.</p> <p>ב. לא יותרו תוספות בנייה או שינויים במעטפת הבניין אלא לצורך שחזורו בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. עם זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בהמלצת ועדת השימור, עבודות הנדרשות לשם תפקודו ושיקומו של האתר כדוגמת תוספות מינוריות לבניין או באגף חדש לצורכי הנגשה, ביטחון ובטיחות, וכן שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה ולהתאמתו ליעודו, ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה.</p>



<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p>מבנה הניסן - מבנה לשימור בדרגה ב':</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה בדרגת שימור ב'.</p> <p>ב. בחינה של השינויים במבנה, ו/או הריסתם של חלקי מבנה תהיה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לממצאי תיק התיעוד. לאור יחודו של הגג של המבנה לא ניתן יהיה להתיר בניה מעל המבנה.</p> <p>ג. לא תותר הזזת המבנה.</p> <p>סימון מהתשריט : אתר לשימור</p> <p>א. באתר לשימור לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים למעט עצים חולים, מתים או מסוכנים בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום.</p> <p>ב. באתר נוף היה ונכרת או הועתק עץ בוגר כאמור בסעיף ג' לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ בוגר במקומו, ככל האפשר מאותו הזן. גודל העץ החלופי והנחיות לנטיעתו יקבעו ע"י פקיד היערות.</p> <p>ג. באתרי הנוף לא ניתן לבטל או לצמצם שצ"פ קיים. יש לשמור על השטחים הפתוחים המגוונים והטבעיים. לא תותר פגיעה באופי הפתוח של אתרי נוף המשמשים כמרחב ציבורי פתוח. לא יותר צמצום או ביטול שטחים של גנים או אתרי טבע עירוני.</p> <p>ד. בעת בניה צמודה לאתר לשימור, יש לנקוט אמצעים להגנה על הפיתוח ועל העצים שבתחום אתר הנוף בזמן ביצוע עבודות הבניה. לא יותרו הקלות בקו הבניין לכיוון אתר הנוף.</p> <p>ה. בחזית אתר לשימור (על המבנה או בסמוך אליו), יוצב שילוט היסטורי אחיד במיקום ובמפרט שיאושר במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p style="text-align: center;">פיתוח ונוף</p> <p>1. השצ"פים שבין הבניינים יפותחו ברצף עם השבילים הסמוכים ועם קומת הקרקע של המבנים.</p> <p>2. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>3. שטח לחלחול יהיה מינימום 80% משטח כל מגרש.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>לא תתאפשר בניית מתקנים הנדסיים בתחומי השצ"פ למעט מתקנים הנדסיים המשרתים את השצ"פ, ומנהרת תשתיות לבי"ח לצורך תפקוד מתקני מים של בית החולים בלבד, בהתאם לסעיף 6.6.</p> <p>התשתיות יונחו בתת הקרקע.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: center;">ככר עירונית</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>
<p>1. פיתוח, גינון, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל.</p> <p>2. מעבר לרכב חירום.</p> <p>3. מעבר לתשתיות ציבוריות בתת הקרקע.</p> <p>4. לפחות 30% משטח הכיכר יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. שימושים לתשתיות לרבות תשתיות תת קרקעיות ומערכות פסולת.</p>
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>1. בתחום זכות דרך יותרו מערכות תשתית תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת, מתקני ניהול מי נגר וכיו"ב. 2. רחוב משה לוי יעוצב כשדרה מרובת עצים, בעלת מדרכות רחבות, ויהווה ציר ירוק מרכזי, בדגש על שימוש הולכי רגל הכוללת הצללה צמחית 3. תשמר המשכיות מפלסית ככל הניתן בחתך משה לוי וכביש הטבעת של שיבא הסמוך אליו. 4. במסגרת פיתוח דרך משה לוי, תבחן ההתייחסות לטבלת הזיכרון to betty ולאנדרטת חטיבת אלכסנדרוני.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. שימושים לתשתיות לרבות תשתיות תת קרקעיות ומערכות פסולת. ג. זיקת הנאה לרכב.</p>
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>1. בתחום זכות דרך יותרו מערכות תשתית תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת, מתקני ניהול נגר וכיו"ב. 2. תכנון הדרך יבטיח בתי גידול לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתיות תת-קרקעיות. 3. כיכרות תנועה ואיי תנועה יתוכננו על מנת לקלוט ולהשהות את מי הנגר הנוצרים בסביבתם ובתחומי הדרך, וזאת ע"י תכנון אבני השפה, שיפוע הכיכר ביחס לסביבתי, מצע ועומק הגינון, סוגי הגינון ועוד, על מנת לקלוט להשהות ולחלחל את מירב הנגר הנוצר בסביבתם. 4. תשמר המשכיות מפלסית ככל הניתן בחתך משה לוי וכביש הטבעת של שיבא הסמוך אליו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסוק- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות						
3708	(2)	(2)	(2)	(2)	5	24	309	37522	(1) 13243	7284	16995	2943		101	מגורים	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	24		1400		420	980	2943		101	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	24		330		100	230	2943		101	מסחר ותעסוקה	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	19		450		135	315	2552		102	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
2424	(2)	(2)	(2)	(2)	5	19	202	27355	(1) 11484	4761	11110	2552		102	מגורים	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	19		330		100	230	2552		102	מסחר ותעסוקה	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10		450		135	315	2271		103	מבנים ומוסדות ציבור	דיר מיוחד
1068	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10	89	17212	(1) 10220	2098	4895	2271		103	מגורים	דיר מיוחד
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	10		330		100	230	2271		103	מסחר ותעסוקה	דיר מיוחד
1288	(2)	(2)	(2)	(2)	2	21	161	22983	(1) 4583	5520	12880	2546		104	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	21		660		198	462	2546		104	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
656	(2)	(2)	(2)	(2)	3	10	82	15677	(1) 5891	2935	6851	2182		105	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	10		550		165	385	2182		105	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
736	(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	92	14184	(1) 3677	3152	7355	2043		108	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	10		700		210	490	2043		108	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
1448	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22	181	31699	(1) 9720	6594	15385	3600		110	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22		450		135	315	3600		110	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	22		950		285	665	3600		110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1120	(2)	(2)	(2)	(2)	2	15	140	21454	(1) 5454	4800	11200	3030		111	מגורים	מגורים ד'
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	15		450		135	315	3030		111	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
1384	(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	173	31556	(1) 10549	6302	14705	3907		112	מגורים	מגורים ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות						
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	18	750		225	525	3907		112	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	17	500		150	350	5660		113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
568	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	71	24613	(1) 15282	2799	6532	5660	1	מגורים	מגורים ד'	
1160	(2)	(2)	(2)	(2)	3	17	145	19057	(1)	5717	13340	5660	2	מגורים	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	450		135	315	3139		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1240	(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	155	31672	(1) 11300	6111	14260	3139		מגורים	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	20	800		240	560	3139		114	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
1520	(2)	(2)	(2)	(2)	4	27	190	33655	(1) 8683	7491	17480	2412		מגורים	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	27	750		225	525	2412		116	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	450		135	315	3477		300	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
912	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	114	22416	(1) 9388	3909	9120	3477		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	19	9000		2700	6300	3477		300	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	600		180	420	4877		301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
1248	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	156	31604	(1) 13168	5537	12920	4877		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	24	20000		6000	14000	4877		301	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	5	4	46911	(3) 38811	2430	5670	9130		900	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור	
									(4) 20				203 - 200		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שירות	שירות						
							346				13553	מבנה ניסן לשימור	203	מסחר	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה במגרש, ולא תתאפשר תוספת זכויות מכח רג/ 340 על תיקוניה
- ב. הערות לדיור להשכרה במגורים ד/ מגורים מסחר ותעסוקה עם הנחיות מיוחדות/ דיור מיוחד :
- סה"כ יחידות הדיור להשכרה - 600 יח"ד. סה"כ יחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה לפחות - 510 יח"ד, דיור מיוחד 600 יח"ד. עבור כל מגרש להשכרה יתוסף 25 מ"ר כשטח עיקרי עבור חברת הניהול ו-75 מ"ר שטח שירות עבור חברת הניהול לטובת ניהול מערך הדיור להשכרה. לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו לטובת שימושים אחרים
- ג. שטחים לרווחת הדיירים :
 - במגרשים בדיור מיוחד יתווספו 300 מ"ר עיקרי עבור שטחים לרווחת הדיירים בכל מגרש.
 - במגרשים בהם דירות להשכרה, יתווספו 200 מ"ר עיקרי עבור שטחים לרווחת הדיירים.
 - במגרשים האחרים יתווספו 100 מ"ר עיקרי עבור שטחים לרווחת הדיירים.
 - בכל טיפוסי הבניינים יתווספו 60 מ"ר שירות לחדר אופניים.
 - לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו לטובת שימושים אחרים.
- ד. בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניוד בין שטחי בניה עיקריים ושירות מעל הקרקע.
- ה. פתרון מיגון : במקרה ובו פיתרון המיגון יהיה ממ"ק במקום ממ"ד יתווספו 8 מ"ר עיקרי לדירה
- ו. הערה למסדרון תשתיות :
 - עבור מסדרון תשתיות ינתנו 1500 מ"ר זכויות בנייה בתת הקרקע, בהתאם לתוואי מסדרון התשתיות המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 6.6 הערות למתקנים זמניים :
 - בכל תחום התכנית תותר הקמה של מתקנים זמניים לטיפול במי התהום ככל ששידרשו, בהיקף מקסימלי של 500 מ"ר. המתקנים ימוקמו בתת הקרקע במידת האפשר.
 - ז. גבהים מקסימליים לבניה מעל פני הים :
 - מגרש 101 - 132 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 144 מ'.
 - מגרש 102 - 115.5 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 127.5 מ'.
 - מגרש 104 - 125.5 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 137.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מגרש 108 - 113.5 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 125.5 מ'.
מגרש 110 - 131 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 143 מ'.
מגרש 111 - 113 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 125 מ'.
מגרש 112 - 125 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 137 מ'.
מגרש 113 - 118.25 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 130.25 מ'.
מגרש 114 - 132.6 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 144.6 מ'.
מגרש 116 - 143.5 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 155.5 מ'.
מגרש 300 - 119.5 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 131.5 מ'.
מגרש 301 - 135.1 מ' מעל פני הים, גובה מותר לעגורנים 147.1 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה במרתף ישמשו את כל השימושים במגרש.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מתוכם 3200 עיקרי.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. מרחק מינימלי בין בניינים - 12 מ'.
2. חזית המבנה תלווה את הרחוב כך שאורכה לא יפחת מ- 70% מאורך קו הבניין הגובל לרחובות משה לוי, עמק דותן ועמק הארזים.
3. גגות המבנים המרקמים יהיו גגות ירוקים עם גישה לדיירי המבנה
4. במקרה בו לא ייצמד המבנה לקו הבניין הקדמי, יוגדר המרווח הקדמי בזיקת הנאה. רצועה זו תפותח כהמשך למדרכה, ללא הבדלי מפלסים ויתאפשר בה מעבר ציבורי ללא מכשולים וגדרות זיקות ההנאה יסומנו בתכנית העיצוב ובהיתר.
5. תשמר רציפות מפלסית ככל הניתן בין המגרשים ביעודים השונים, ללא קירות תמך או גדרות.
6. לכל בניין תהיה כניסה מהרחוב ובמידת האפשר כניסה מהשצ"פ ככל ששטח המגרש גובל גם בשצ"פ.
7. השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, לשבילים, לשצ"פ ללא מכשול גידור בינם לבין המדרכה או מפלס הפיתוח הצמוד.
8. במבנים הכוללים מספר שימושים תהיה הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים ביניהם.
9. שטחי ציבור מבוניים:
- מגרשים בהם שטחי ציבור מבוניים מסומנים בתשריט בסימבול "מבנה לצרכי ציבור", ויכללו שימושים כאמור בסעיף 4 בהתאם לכל יעוד.
- שטחי הציבור לגן ילדים יכללו חצר כנדרש.
- שימושים ציבוריים מבוניים ימוקמו בקומת הקרקע, או בסמוך לגג המסד, על מנת לאפשר חצרות במקרה של שימוש לגני ילדים. המיקום המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
10. עומק אדמה גננית מעל מרתפים יהיה 1.5 מ' לפחות ונפח בור הנטיעה לא יפחת מ-10 מ"ק. לא תותר הגבהת ערוגות לצורך השגת עומק זה.
11. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד.
12. ניוד זכויות בין מתחמים:
- מתחם 1: המגרשים מדרום למשה לוי- 116; 105-101, 301
- מתחם 2: מגרשים-108, 300
- מתחם 3: מגרשים- 114 - 110
- א. יתאפשר ניוד של עד 20% מהשטחים למבנים ולמוסדות ציבור בין מגרשים בתוך עכל מתחם ללא שינוי בקווי הבניין ובגובה המקסימלי המותר.
- ב. יתאפשר ניוד של עד 15% מיחידות הדיור והשטחים העל קרקעיים, ללא פריצת מגבלות הבינוי (קווי בניין וגובה מקסימלי), בין המגרשים בתוך כל אחד מהמתחמים
- ג. ניתן יהיה לנייד יחידות בין הגדרות ההשכרה השונות (דיור להשכרה, דיור להשכרה ל 20 שנה לפחות) בהיקף של עד 200 יחיד בין המגרשים באותו מתחם ללא תוספת שטחים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לתשתיות אשר תכלול את כל השטח שמצפון למשה לוי/ מדרום למשה לוי, בהתאם למיקום ההיתר, ותפרט את אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למתחמים ומגרשים. חישוב שטחי החלחול הפנויים מכל בינוי על או תת קרקעי לא יפחת מ-10% משטח המגרשים הסחירים ו-80% משטחי השצ"פים. תכנית הבינוי תבחן את האפשרות להנחת צנרת לגז טבעי, כך שתכנון התשתיות לא יסכל אפשרות להנחת צנרת לגז טבעי בעתיד. כמו כן, במסגרת תכנית הבינוי יבחן מעבר תשתיות תת קרקעיות לרבות פתרונות

תנאים בהליך הרישוי

אשפה. תכנית הבינוי תאושר בוועדה המקומית לאחר התייעצות עם מהנדס העיר, וקבלת התייחסות רשות הניקוז לפתרונות ניהול הנגר והניקוז, גם בהתייחס לעודפי הנגר היוצאים אל בית החולים שיבא, ככל שאלה יתוכננו.

2. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למתחם הכולל לפחות שני תאי השטח סחירים צמודים, ואת השטחים הציבוריים שביניהם לאישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב והפיתוח תוגש יחד עם/על רקע תכנית הבינוי לתשתיות, המפורטת בסעיף הקודם.

התכנית תכלול:

א. מיקום יחידות הדיור להשכרה ל-20 שנה לפחות ויחידות הדיור להשכרה

ב. בינוי ופיתוח- אופי הפיתוח ופרטי החיבור בין החלקים הפרטיים לציבוריים, שצ"פים ושב"צים לרבות הציר הירוק, מפלסי פיתוח, שבילים, עיצוב חזיתות, גגות ירוקים, מיקום מדויק של זיקות ההנאה, מיקום השטחים הפנויים מכל בינוי (על ותת קרקעי) בהיקף מינימלי של 10% מהמגרשים הסחירים בכל מתחם (בנוסף למינימום 80% מהשב"צים) גישה לשטחי הציבור במגרשים הסחירים, פתרונות הצללה לטובת באי שטחי המסחר, מפרט נטיעות עצים בוגרים, מתקנים הנדסיים, אוורור מרתפים ומיקום פתחי אוורור.

ג. מתקני אשפה ובחינת אפשרות להקמת מערכת פניאומטית:

בתא שטח 301 יתאפשר שימוש מרכז איסוף פסולת. בתכנית העיצוב והפיתוח למתחם ייקבעו מיקומו המדויק של מרכז האיסוף במגרש, אופן הטיפול בפסולת, מיקום המתקנים הנדרשים והשטח הנדרש להקמתם ותפעולם, וכן יפורט אופן הטיפול בפסולת למחזור ומרכזי המחזור השכונתיים, ככל ויידרשו.

ד. תנועה וחניה- דרכים, כניסות לחניות.

ה. תכנון הנדסי מפורט למערך ניהול מי נגר והניקוז בכל מתחם בהתאם ליעדים המפורטים בתכנית זו, וכן תכנון מערכות המים והביוב. נושאים אשר יאושרו בתכנית הבינוי לתשתיות לא ייכללו בתכנית העיצוב והפיתוח.

ו. מסמך אנרגטי אשר יתייחס לתחזיות צריכת אנרגיה, אמצעי התייעלות לצמצום הצריכה, בניה ירוקה והפקת אנרגיה בתחום התכנית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני-קיימא.

ז. בדיקת משטר רוחות עבור בניינים בני 20 קומות ופירוט האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים בנושא זה.

ח. תכנית העיצוב הראשונה אשר תכלול אחד או יותר מתאי שטח 112, 113, 114 תכלול את השצ"פ בתא שטח 203, תידרש לכלול תיק תיעוד מלא למגדל המים ולמבנה הניסן אשר הוגדר לשימור. תנאי להיתר בניה בתאי שטח אלה יהיה הבטחת ביצוע השימור בפועל של מגדל המים ומבנה הניסן.


2. לעת מתן המידע להיתר לתא שטח 900 יינתנו הנחיות משרד הבריאות לנושא קווי ביוב בתחום רדיוסי מגן. עמידה בהנחיות אלה תהיה תנאי למתן היתר בניה במגרש זה.

3. תנאי למתן היתר בניה במגרש 900 יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות של מתקן הקידוח.

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון אשר מבקש להרוס את אחד ממבני הניסן בתכנית יהיה תיק תיעוד מתחמי הכולל את כל מבני הניסן בשטח התכנית וכן את מגדל המים, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית בהתייעצות עם ועדת השימור העירונית.

5. תנאי להיתר חפירה/ בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת סקרי קרקע/ גז קרקע וחקירת מי תהום ואישור תכנית הטיפול בקרקע ובמי התהום ע"י המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כל אחד בתחמו. במגרשים בהם יידרשו פעולות לטיפול בקרקע ובמי התהום-



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה השלמת הטיפול בזיהום הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה, כולל לנושא מיגון מפני חדירת גזים, ואישור רשות המים לסיום הטיפול בזיהום מי התהום, או לכך שהטיפול החל ושניתן לבצע את העבודות הנכללות בבקשה להיתר במקביל להמשך הטיפול בזיהום, וכן לפתרונות ניהול הנגר בהתאם לממצאי חקירת מי התהום.</p> <p>6. במקרה של הגשת היתר בניה טרם פינוי המחנה הצבאי, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הסדרי תנועה בשד' אהרון קציר בדרך הגישה למחנה הצבאי עם נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט: רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p> <p>1. בשטח המסומן כרצועת מתע"נ תת קרקעית יותרו השימושים המותרים במפס העליון על פי תכניות תקפות כמצויין בתת"ל 103, וכן השימושים הנדרשים למטרו, הכל על פי הוראות תת"ל 103 ובתיאום ואישור הרשות המוסמכת לעניין המטרו ומוסד התכנון.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום המסומן כרצועת מתע"נ תת קרקעית למלא את התנאים שנקבעו למתן היתר בתת"ל 103</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לנושא מתע"נ על כל פעילות להשפלת מי תהום במידה ותבצע בפרויקט, לא תותר הנחת תשתיות בתחום המטרו אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת לנושא מתע"נ.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 92</p>	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעדי ניהול הנגר:</p> <p>א. יחושב יעד נפח נגר מינימלי לניהול, עבור הנגר הנוצר בכל תת אגן היקוות המסומן בנספח ניהול נגר וניקוז. היעד יחושב באמצעות מחשבון מנהל התכנון, זאת לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה, וביחס לתכנית הבינוי המוצע ומקדם הנגר בקרקע. במגרשים בהם לא ימצא זיהום מי תהום תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגגות.</p> <p>ב. יעד ספיקה יוצאת מווסתת (מהשטח המנוהל) לא יעלה על הספיקה שמקורה בגשם שעתו בתקופת חזרה של 1:5.</p> <p>ג. התכנון יבטיח הגנה מפני הצפות בהתאם לקריטריונים תכנוניים הקבועים בתמ"א 1.</p> <p>ד. היתר בניה יציג תכנון הידרולוגי-הנדסי לאמצעים המפורטים בתכנית הבינוי.</p> <p>2. במסגרת היתר הבנייה תקבע הוראה, לפיה הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר תהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>3. מי הנגר יטופלו בתוך כל מגרש. עודפי מי הנגר משטחי חצרות המגורים יופנו אל שטחי השצ"פ, במידה ומתאפשר מבחינה מפלסית.</p> <p>4. תכנון מערך השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית, ייעשה מתוך חשיבה לניהול הנגר באופן מיטבי, ע"י שימוש מגוון אמצעים שייקבעו, ביניהם שטחי הולכה וחלחול ישירים, מתקני השחייה ואיגום, מתקני החדרה וכיו"ב..</p> <p>5. תכנון הדרכים והשבילים יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תשתיות ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 2. המתקנים לאצירת אשפה במגרשים הסחירים ימוקמו בתת הקרקע. 3. בתחום אזורי מגן לבאר (קידוח) המים, הבנייה ופיתוח התשתיות יותרו בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, בכלל זה לעניין מיגון קווי ביוב. 4. תתאפשר מנהרת תשתיות עבור בית החולים המסומנת כמסדרון תשתיות תת קרקעי בתשריט, אשר תעבור מתחת לדרכים, שצפ"ים ושטח למבני ציבור, אולם לא תחת מבנים ועצים לשימור. ברוחב שלא יעלה על 5 מ'. בתחום המנהרה תתאפשר גישה קבועה מבית החולים לתא שטח 320 לעבודות תפעול ותחזוקה יומית של בית החולים, ולצורך שמירה על תקינותה. תתאפשר גמישות של 5 מ' לכל צד במיקום תוואי המנהרה. תותר ריכוז תשתיות לרבות מנהרת תשתיות, עבור מגרשי הבינוי הסמוכים בתחום הכביש התת קרקעי, בתיאום עם הגופים הרלוונטי לעת קבלת היתר בניה.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לגובה בניה העולה על 143.5 מ' מעל פני הים. 2. תנאי להיתר בניה למבנה הינו תיאום עם רת"א לעניין סימון המבנה ופרסומו לצרכי בטיחות טיסה. 3. תנאי להקמת מתקני העזר לבניה יהיה אישור רת"א לענייני הסימון והפרסום לצרכי בטיחות טיסה.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>המקרקעין המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. השטחים המיועדים בתוכנית זו למגורי סגל (מגרשים 101+102+103) ירשמו על שם מדינת ישראל. במגרשים סחירים בהם מתאפשר שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר ליד הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.9 חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תקני החניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. בנוסף, ייקבע חניון ציבורי בתת הקרקע ביעוד דיור מיוחד. הכניסה אליו תהיה מתוך בית החולים מדרום. 2. לא תותר כניסה לחניה מדרך משה לוי. 3. מספר הכניסות לחניה יהיה מינימלי. תועדף רמפת חניה משותפת עבור מס' מגרשים יחד. 4. החניונים התת קרקעיים יכללו זיקות הנאה הדדיות לצורך מעבר בין מגרשים סמוכים על מנת לצמצם כניסות לחניה. 5. זיקות הנאה למעבר בין החניונים התת קרקעיים בתחום השצ"פים והדרכים שבין המגרשים</p>	

6.9	חניה
<p>לא יחרגו מרוחב של 8 מ'. מיקומן המדויק של זיקות ההנאה לרכב ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6. כניסות לחניונים ומחסומים יהיו מקו המבנה ולא מגבול המגרש.</p> <p>7. תתאפשר הקמת תשתית מלאה לטעינת רכב חשמלי בכל החניונים. הקצאת חדרי ההשנאה הנדרשים תהייה בכל חניון בהתאם ליעוד הקרקע הקבוע בתכנית. מספר עמדות החניה הפעילות והתשתית הנדרשת להפעלתן ייקבע בהליך הרישוי.</p>	



6.10	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
<p>הבניינים יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. תירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

6.11	זיקת הנאה
<p>זיקת המעבר לרכב הינה תת קרקעית.</p> <p>רוחב זיקת ההנאה לכלי רכב לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>תחום זיקת ההנאה לכלי רכב יוגדר באופן מדויק בתוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל יהיה בהתאם לסעיף 6.1.4.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת 600 יח"ד להשכרה עבור הסגל הרפואי של בית החולים במגרשים 101-103	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הנדרשים לצורך הקמת יח"ד אלו.</p> <p>2. הקמת יח"ד אלה תהיה בד בבד עם פיתוח השצ"פים הצמודים אליהן והשב"צים המבונים בקומת המסד.</p>
2	הקמת מגרשים 104,105,116 ומגרש 301	<p>1. תנאי להיתר בניה למגרשים אלו יהיה מתן היתר בנייה לרחוב משה לוי, לרבות שבילי אופניים והפיתוח הציבורי ופינוי המבנים הקיימים.</p> <p>2. הקמת יח"ד תיעשה בד בבד עם פיתוח שצ"פים, השב"צים המבונים בקומות המסד והקמת מבני הציבור.</p>
3	הקמת יתר יח"ד בתוכנית	<p>1. תנאי להיתר בניה עבור יתר יח"ד יהיה ביצוע רחוב משה לוי לרבות שבילי האופניים והפיתוח.</p> <p>הקמת יח"ד תיעשה בד בבד עם פיתוח שצ"פים, השב"צים המבונים בקומות המסד והקמת מבני הציבור.</p>



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92