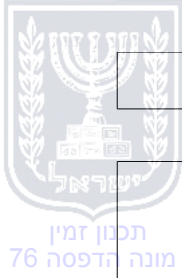


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0380212

רג/1761 - דרום רמת אפעל



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2021

לאשר את התוכנית

14/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 310 דונם ממוקמת בשטח חקלאי מדרום לרמת אפעל, מצפון לכביש 461, וממזרח לכביש 4. התכנון המוצע, המבוסס על תכנית הצל שהוכנה למרחב ולתמ"מ 5/5, ומהווה המשך ישיר של מספר תכניות שאושרו ומקודמות באזור. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 2,500 יח"ד, בבינוי משולב מרקמי וגבוה, כ- 900 יחידות דיור מיוחד, כ- 380 יח"ד בר השגה ושטחים משמעותיים לטובת הציבור. לאורך הדופן הדרום-מערבית מוצעת הקמת רצועת שטחי מסחר, תעסוקה ותיירות בהיקף של כ- 270,000 מ"ר עיקרי המהווה המשך לאזור התעסוקה המאושר לאורך דרך 461. זאת ועוד, התכנית מתווה רשת דרכים ותנועה עבור הולכי רגל, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, שבילים ירוקים ונטיעות במרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רג/1761 - דרום רמת אפעל

ומספר התכנית

מספר התכנית 506-0380212

1.2 שטח התכנית 309.469 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת גן
	קואורדינאטה X	184411
	קואורדינאטה Y	660775

1.5.2 תיאור מקום
 מדרום לרמת אפעל,
 מצפון לדרך מס' 461,
 ממערב לרח' רפאל איתן
 וממזרח לדרך מס' 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			רמת גן

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
22, 33, 54, 91, 93, 120, 137, 149, 160, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 182, 190, 194, 196, 198	28-32, 34, 37-39, 49, 119, 135, 141, 143, 145	חלק	מוסדר	6174
3-4		חלק	מוסדר	6232

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
02/11/2017	923	7611	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. 5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5/5
23/06/2008	3538	5822	תכנית זו מחליפה את תכנית קא/337.	החלפה	קא/337
14/07/2004	3400	5314	תכנית זו מחליפה את תכנית תממ/358.	החלפה	תממ/358

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את התכנית המנדטורית R6.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 49 01/09/2021	משה פלוס	01/07/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מס' 1.1	17: 08 20/10/2021	עופר קולקר	20/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים מס' 1.2	16: 30 01/11/2021	עופר קולקר	26/10/2021	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח עצים מס' 1.3	12: 13 21/10/2021	עופר קולקר	21/10/2021	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סיווג עצים ותמונות מס' 1.3 א	09: 51 24/11/2021	ז'אן-מארק דופור דרור	21/02/2021	15	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבה ונוף מס' 2.1	12: 47 01/11/2021	ליאור לוינגר	27/10/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף מס' 2.2	12: 11 15/07/2020	ליאור לוינגר	15/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה מס' 3.1	09: 23 03/11/2021	רונית הרשקוביץ	01/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה לכביש זמני מס' 3.1 א	09: 21 03/11/2021	רונית הרשקוביץ	01/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית מס' 3.2	09: 19 03/11/2021	רונית הרשקוביץ	01/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים מס' 4.1	09: 15 03/11/2021	רונית הרשקוביץ	02/11/2021	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים מס' 4.2	16: 38 16/07/2020	רונית הרשקוביץ	15/07/2020	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח מים וביוב מס' 5.1	12: 03 21/10/2021	חובב אלגביש	21/10/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית - נספח מים וביוב מס' 5.2	15: 00 14/07/2020	חובב אלגביש	14/07/2020	8	1: 1	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 6.1	10: 09 27/10/2021	חובב אלגביש	27/10/2021	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר מס' 6.2	10: 34 28/11/2021	חובב אלגביש	28/10/2021	34	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך סביבתי מס' 8	10: 31 27/10/2021	הילה אורן	27/10/2021	137		רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך עקרונות איחוד וחלוקה, טבלאות ושווי מגרשים מס' 9	10:15 24/11/2021	שאול רוזנברג	30/08/2021	26	1:1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		avishay_k@shikunbinui.com
	פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il
	פרטי			א.י. מבוא רמת אפעל	רמת גן		35	054-3974432		cml@gmail.com
	פרטי			מקורות אמון בע"מ	גני תקוה	העמקים	42	03-6374208		tamirshabi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הירדן 1א', איירפורט סיטי, 701000.

(2) כתובת: רח' יגאל אלון 57, תל-אביב, 67891.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1 א	03-6301586		avishay_k@shikunbinui.com
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	57	03-6374208		niritr@ashdar.co.il
פרטי			א.י. מבוא רמת אפעל	רמת גן		35	054-3974432		cml@gmail.com
פרטי			מקורות אמון בע"מ	גני תקוה	העמקים	42	03-6374208		tamirshabi@gmail.com

(1) כתובת: רח' הירדן 1א', איירפורט סיטי, 701000.

(2) כתובת: רח' יגאל אלון 57, ת"א, 67891.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		adminta@kke .co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		קשת מ.כ ניהול פרויקטים בע"מ	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253414	office.keshet @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.i l
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
מתכנתת דרכים	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111		Ronit.Hershc ovitz@pgl.co .il
מתכנתת	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643		hila@ethos- group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf- mapping.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ז'אן-מארק דופור דרור		מחקרים וייעוץ באקולוגיה יישומית	ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvis ion.net.il
גיאולוגיה הנדסית - ייעוץ סייסמולוגי	גיאולוג	בעז זלצמן		דרי עזי זלצמן בעז זלצמן	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531		uzisaltz@bez eqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		eran@e- blum.com
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752041	03-5752041	R- Shamay@ros enberg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
"בניה מרקמית"	בניה אשר ברובה רציפה לאורך רחובות, הבונה את חלל הרחוב בגובה של עד 7-8 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
"דיור בהישג יד"	יחידות דיור על פי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014
"דיור מוגן"	כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012
"דיור מיוחד"	דיור מוגן, יחידות דיור קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה. שטח דירה בדיור מיוחד לא יעלה על 65 מ"ר עיקרי ושירות.
"חזית פעילה"	חזית פעילה בקומת הקרקע שאורכה לא יפחת מ-70% בה יותרו שימושי מסחר, שמושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
"יחידת דיור קטנה"	יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מגורים, יחידות דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה ותיירות וכן מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים וכיו"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית, מגורים א' 1, למגורים ג', מגורים ד', מסחר, תעסוקה ותיירות לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת בינוי והנחיות בניה ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות דירות קטנות ודיור מיוחד.
- ג. הדגשת הפעילות האורבנית ע"י ייעוד השטחים שלאורך רחוב רפאל איתן לשימושים מעורבים: מגורים עם חזית פעילה, תעסוקה, תיירות ומסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב ודיור מיוחד.
- ד. התווית רשת תחבורה, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה רציפה של שדרות, שבילים ופארקים, שתהווה רשת אלטרנטיבית ידידותית למערכת הדרכים והמיועדת לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
- ח. קביעת תנאים והוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ולמתן היתרי בניה.
- ט. קביעת הוראות בדבר ניהול הנגר העילי בתחום התוכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	115
מגורים ד'	114 - 100
דיור מיוחד	116
מתקנים הנדסיים	700
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 200
שטח ציבורי פתוח	322 - 300
דרך מוצעת	605 - 602
מגורים תעסוקה ותיירות	401 ,400
מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	109 ,104 ,102
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים תעסוקה ותיירות	400
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מסחר תעסוקה ותיירות	403
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	605 ,602
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	113 ,109 ,106
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ותיירות	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ותיירות	404
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205 ,201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	317 ,308 ,305 ,301
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	605 - 603
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	202
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	111 ,110 ,105 ,102
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ותיירות	400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	300 ,303 - 305 ,307 - 310 ,313
		317 ,316 ,314
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	605
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים תעסוקה ותיירות	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	317 ,306 ,303
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	317 ,300
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	403 ,402
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	116
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	206
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	114
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ותיירות	401 ,400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	605
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207, 205
חורשה לעקירה	מגורים ד'	106
חורשה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	404, 403
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	317, 300
חזית מסחרית	דיור מיוחד	116
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	206, 200
חזית מסחרית	מגורים ד'	114, 111, 106, 105
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ותיירות	401, 400
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	405 - 402
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	605, 602
מבנה להריסה 2	מגורים ד'	113
מבנה להריסה 2	מגורים תעסוקה ותיירות	400
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	313
קו ביוב	דרך מוצעת	605
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	317, 306, 305
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	605 - 603
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	317, 316, 314, 310, 307, 303, 300
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	306 - 304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.07	225	דרך מאושרת
20.93	64,757	מגורים א 1
6.53	20,217	מגורים מיוחד
63.53	196,606	קרקע חקלאית
0.86	2,667	רצועת קווי דלק
0.82	2,523	שטח לבניני ציבור
0.68	2,097	שטח פרטי פתוח
6.59	20,377	שטח ציבורי פתוח
100	309,469	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.24	6,940.69	דיור מיוחד
14.13	43,793.56	דרך מוצעת
18.77	58,159.41	מבנים ומוסדות ציבור
2.53	7,823.95	מגורים ג'
22.77	70,563.23	מגורים ד'
5.61	17,386.22	מגורים תעסוקה ותיירות
7.04	21,824.51	מסחר תעסוקה ותיירות
0.65	2,003.19	מתקנים הנדסיים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.26	81,354.07	שטח ציבורי פתוח
100	309,848.82	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ולא גורם למטרד לשימוש המגורים. ג. מועדון דיירים ומחסנים דירתיים. ד. חנייה תת קרקעית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מחסנים ימוקמו במפלסים תת קרקעיים ובקומת הקרקע. ב. 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות. ג. יח"ד תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר. ד. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך אותו תא השטח לא יפחת מ- 8 מטר. ה. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח. ו. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות, ככל שידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת. ז. הבינוי בתוכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה. ח. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות. ט. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית הבניין הפונה אל הרחוב. י. לא תותר הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן. יא. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מטר. יב. תותר קומת גלריה ובתנאי שלא תהא חריגה מגובה הבניה המרבי על פי נספח הבינוי. יג. ככל שקו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה ולא גורם למטרד לשימוש המגורים. ג. מוסדות חינוך, תרבות ורווחה. ד. מסחר קמעונאי בחזית הבניינים המסומנת כחזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם. ה. מועדון דיירים ומחסנים דירתיים. ו. חנייה תת קרקעית</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מחסנים ימוקמו במפלסים תת קרקעיים ובקומת הקרקע. ב. 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>ג. יחיד תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר.</p> <p>ד. גובה קומת החזית הפעילה לא יפחת מ- 3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) בחזית הרחוב (למעט תאי שטח 105, 106 ו- 111), ברוחב של כ- 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ה. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית</p> <p>ו. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך אותו תא השטח לא יפחת מ- 8 מטר.</p> <p>ז. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ח. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות, ככל שידרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>ט. הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה.</p> <p>י. בכל מבני המגורים תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.</p> <p>יא. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>יב. לא תותר הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן.</p> <p>יג. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מטר.</p> <p>יד. שטחי ציבור המוקצים במגרשי המגורים ימוקמו בקומת הקרקע. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור.</p> <p>טו. תותר קומת גלריה ובתנאי שלא תהא חריגה מגובה הבניה המרבי על פי נספח הבינוי.</p> <p>טז. רחובות שקו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.</p>

4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<p>א. דיוור מיוחד כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ב. חזית מסחרית לרבות בתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח הדירה בדיוור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.</p> <p>ב. גובה קומת החזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב של כ- 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ג. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>ד. הבינוי בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה.</p> <p>ה. בכל מבני הדיוור המיוחד תשולב בנייה מרקמית בת 7 קומות.</p> <p>ו. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p>

<p>4.3</p>	<p>דיוור מיוחד</p> <p>ז. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לפגוע בתכנית המקסימלית המותרת.</p>
<p>4.4</p>	<p>מגורים תעסוקה ותיירות</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. ב. משרדים ג. מסחר לרבות בתי אוכל לסוגיהם. ד. דיוור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיוור מוגן, יח"ד קטנות. ה. מלונאות. ו. אולמות, מרכזי כנסים ז. תחבורה. ח. מוסדות חינוך, בריאות תרבות ורווחה ט. תחנת שיטור קהילתי. י. חניה תת קרקעית</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית זו. ב. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב כ-4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2. ג. הבינוי יתייחס לצמצום מטרדים הדדיים בין הייעודים השונים. ד. שימוש המלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1. השימוש מותנה בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן. ה. מגורים, דיוור מוגן ומעונות סטודנטים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לבדיקות איכות אוויר ורעש. ו. תכנית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח. ז. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכנית המירבית המותרת. ח. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב. ט. הבינוי המוצע בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה. י. בכל מבני המגורים תעסוקה ותיירות תשולב בנייה מרקמית בת 8 קומות. יא. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור. שימושים אלו יהיו חייבים בבדיקה אקוסטית בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי. יב. בתא שטח 400 יוקצה שטח במפלס הקרקע, עבור נקודת קצה לחדר נהגים לתחבורה ציבורית. שטחים אלו יכללו כחלק מהמבנה הקיים ועם גישה ישירה לרחוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

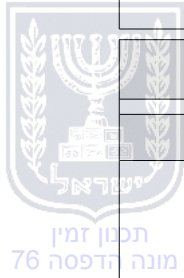


תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4.4	מגורים תעסוקה ותיירות
4.5	מסחר תעסוקה ותיירות
4.5.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. ב. משרדים ג. מסחר לרבות בתי אוכל לסוגיהם. ד. מלונאות. ה. אולמות, מרכזי כנסים ו. מוסדות חינוך, בריאות תרבות ורווחה ז. תחנת שיטור קהילתי. ח. חניה תת קרקעית</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת הנאה יתאפשר בעת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי. ללא שינוי בסך השטח, לא יחשב כשינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב כ-4 מטר ובגובה 3.5 מטר לכל הפחות, כמסומן בנספח מס' 1.2.</p> <p>ג. הבינוי יתייחס לצמצום מטרדים הדדיים בין הייעודים השונים.</p> <p>ד. שימוש המלונאות בכפוף לעמידה בתקנים התקפים של משרד התיירות ובהוראות תמ"א 12/1. השימוש מותנה בהבטחת מניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר כמפורט בפרק 6 להלן.</p> <p>ה. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>ו. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p> <p>ז. חזיתות קומת הקרקע בכל הבניינים ייבנו ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורך חזית קו הבניין הפונה אל הרחוב.</p> <p>ח. הבינוי המוצע בתכנית הוא בנייה מרקמית משולבת בבנייה גבוהה.</p> <p>ט. בכל מבני המסחר תעסוקה ותיירות תשולב בנייה מרקמית בת 8 קומות.</p> <p>י. ככל שיוקצו שטחי ציבור למעונות יום וגני ילדים תוקצה גם חצר / מרפסת בהתאם לתדריך ההקצאות לצרכי ציבור. שימושים אלו יהיו חייבים בבדיקה אקוסטית בהתאם להוראות המפורטות בנספח הסביבתי.</p> <p>יא. הבינוי בתאי שטח 403-404 יותאם למרחקים הנדרשים לצורך שימור העצים המופיעים בנספח העצים ובנספח הבינוי.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה ורווחה, ספורט. ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון.</p>



<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ג. מסחר נלווה. ד. דיור בהישג יד. ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ו. חניונים תת קרקעיים</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטחי המסחר במבני הציבור יהיו בקומת הקרקע . ב. השטחים הפנויים מבניה ושאינם מגרשי ספורט או מתקני משחקים, ירוצפו, ו/או יגוננו באופן המאפשר חילחול, וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. ג. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך תא השטח לצורך יצירת אזור המתנה לאיסוף התלמידים. ד. במבני הציבור תותר בנייה של עד 7 קומות. ה. לא תאושר בניה כל שהיא בתחום מסדרון התשתיות המסומן בתשריט בתא שטח 201 ותישמר בו זכות הנחת תשתיות מים, ביוב וניקוז כולל זיקת מעבר לתחזוקת המערכות ככל שיידרש. ו. בתא שטח 206 :</p> <p>1. חזית הבנין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-70% מאורכה. 2. גובה הקומה בחזית הפעילה במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-3.5 מטר. לאורך החזית הפעילה יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב של 4 מטר ובגובה 3.5 מטר לפחות, על פי החתך בנספח מס' 1.2. ז. בתא שטח 200 - יוקצה שטח ל"דיור בהישג יד" בהתאם לתקנות מטרה ציבורית. ח. תכסית הקומות התת קרקעיות לא תעלה על 85% משטח תא השטח. ט. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים, בכפוף לבדיקות סביבתיות ככל הנדרש בקומות המרתף בתת קרקע וזאת מבלי לשנות את התכסית המירבית המותרת.</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>
<p>4.7 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. מתקן איסוף למערכת פסולת פנאומטית. ב. מתקני גז טבעי להפחתת לחץ מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.</p>	
<p>4.7.2 הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. ניתן יהיה לנייד זכויות במגרש לתת הקרקע. ב. ההוראות למתקן איסוף למערכת הפנאומטית יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ו-6.10 להלן. ג. הקמת מתקן לחלוקת גז טבעי בהתאם למפורט בסעיף 6.10 להלן. ד. השימושים בתא שטח זה לא יטילו מגבלות סביבתיות.</p>	<p>א</p>
<p>4.8 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>א. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, גינת כלבים. ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פעילות פנאי ונופש. ג. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב. ד. בית קפה, שירותים ומחסן. ה. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ו. מעבר תשתיות תת-קרקעיות קוויות בלבד.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח 300, 301, 302 ו-308 תותר הקמת מבנה שירותים ומחסן. ב. בתא שטח 308 תותר בנוסף הקמת בית קפה ששטחו הכולל המירבי לא יעלה על הכתוב בטבלה 5. ג. ככל שתידרש העברת תשתיות בתא שטח 317, הנ"ל יבוצע בתיאום עם חברת נתיבי ישראל. ד. לא תתאפשר נטיעת עצים בכל תחום רצועת המגבלות של מסדרון החשמל התת קרקעי, ככל ותצומצם רצועת המגבלות, ניתן יהיה לטעת עצים מחוץ לרצועת המגבלות המצומצמת בתיאום עם החברה המספקת חשמל. ה. תאי השטח 300-303 יתוכננו כשטחי השהייה וחלחול בהתאם למפורט בסעיף 6.8 ו'.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ג. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות לרבות קווי חשמל וקווי גז טבעי. ד. שבילי אופניים. ה. מתקני מיחזור. ו. מתקנים טכניים.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, ייעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ועל פי העקרונות המופיעים בתוכנית העיצוב האדריכלי. ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



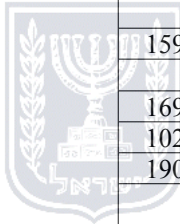
תכנון זמין
מונה הדפסה 76

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	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 כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1860	4	3	4	3	3	15	33.1	155	468	31891	9951	6975	14965	4687	100	מגורים ד'	מגורים ד'
1620	4	3	3	4	3	15	33.5	135	474	27727	8667	6075	12985	4025	101	מגורים ד'	מגורים ד'
1812	4	3	4	3	3	15	31	151	441	31154	9694	6795	14665	4865	102	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4865	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1860	4	3	3	4	3	15	31.3	155	444	31971	9951	6975	15045	4959	103	מגורים ד'	מגורים ד'
1920	4	3	3	3	3	16	32.5	160	460	32912	10272	7200	15440	4923	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4923	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1896	4	3	3	4	3	16	36.1	158	527	32584	10144	7110	15330	4380	105	מגורים ד'	מגורים ד'
										1749	1089	132	528	4380	105	מסחר	מגורים ד'
1596	4	3	4	3	3	16	35.1	133	514	27319	8539	5985	12795	3789	106	מגורים ד'	מגורים ד'
										1799	1115	137	547	3789	106	מסחר	מגורים ד'
1692	4	3	3	4	3	17	35.9	141	507	28952	9052	6345	13555	3925	107	מגורים ד'	מגורים ד'
1020	4	3	3	3	3	16	34.8	85	490	17437	5457	3825	8155	2446	108	מגורים ד'	מגורים ד'
1908	4	3	4	3	3	17	34.9	159	493	32708	10208	7155	15345	4561	109	מגורים ד'	מגורים ד'
										400		100	300	4561	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2472	4	3	4	4	3	16	33.9	206	477	42305	13225	9270	19810	6094	110	מגורים ד'	מגורים ד'
1824	4	3	4	3	3	16	35.6	152	520	31278	9758	6840	14680	4270	111	מגורים ד'	מגורים ד'
										1834	1138	139	557	4270	111	מסחר	מגורים ד'
1740	4	3	3	4	3	16	36.9	145	516	29849	9309	6525	14015	3983	112	מגורים ד'	מגורים ד'
2268	4	3	4	3	3	16	31.3	189	444	38914	12134	8505	18275	6031	113	מגורים ד'	מגורים ד'
2628	0	4	0	3	3	17	29	219	442	45120	14060	9855	21205	7539	114	מגורים ד'	מגורים ד'
										5879	3587	458	1834	7539	114	מסחר	מגורים ד'
28116							33.2	2343	479	493382	157350	106601	230631	70477		<סך הכל>	מגורים ד'
1884	4	4	3	3	3	15	20.1	157	284	32299	10079	7065	15155	7814	115	מגורים ג'	מגורים ג'
1884							20.1	157	284	32299	10079	7065	15155	7814		<סך הכל>	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

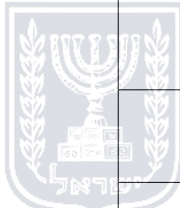


תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
6000	0	4	4	0	3	16	72.1	500 (2)	726	61535	12250	15000	34285 (1)	6933	116	דירור מיוחד	דירור מיוחד
										2650	1606	209	835	6933	116	מסחר	דירור מיוחד
6000								500	726	64185	13856	15209	35120	6933		<סך הכל>	דירור מיוחד
	0	4	3	0	2	7				45477	11746	6746	26985	11223	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	3	0	2	7		377		36310 (3)	11310	5000 (3)	20000 (3)	11223	200	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
										8516	5143	675	2698	11223	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	3	3	2	7				27403	4567	4567	18269	8707	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5859	3575	457	1827	8707	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	3	3	2	7				25438	4240	4240	16958	8253	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5475	3355	424	1696	8253	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	3	2	7				48823	8137	8137	32549	6059	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										10148	6079	814	3255	6059	203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	2	7				23537	3923	3923	15691	6766	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
										5002	3041	392	1569	6766	204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	3	3	2	7				24923	4154	4154	16615	7123	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5275	3198	415	1662	7123	205	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	3	4	2	7				10807	1801	1801	7205	2858	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										2313	1412	180	720	2858	206	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	3	4	4	2	7				24919	4153	4153	16613	7099	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										5273	3196	415	1661	7099	207	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
										315496	82630	46493	185973	58088		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
										50		50		16352	300	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										50		50		14031	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
										50		50		11334	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						
										200		40	160 (4)	5998	308	שטח ציבורי פתוח		
								1304	4560	2787	355	1418	10111	400	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות		
	0	5	0	0	5	15		1304	98688	25537	14630	58521 (5)	10111	400	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות		
	0	5	0	0			260		31980	9880	4420	17680	10111	400	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות		
									1150		288	863	10111	400	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותיירות		
								1117	2122	1303	164	655	7254	401	מסחר	מגורים תעסוקה ותיירות		
	0	5	0	0	5	15		1117	64409	16693	9543	38173	7254	401	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותיירות		
	0	5	0	0			137		16882	5209	2335	9338	7254	401	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות		
								1226	219791	61409	31735	126648	17365		<סך הכל>	מגורים תעסוקה ותיירות		
								1172	2523	1533	198	792	6247	402	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
	0	5	0	5	5	15		1172	70691	18313	10476	41902	6247	402	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		



מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
									1202	2418	1473	189	756	5270	403	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	5	5	15			1202	59882	15525	8871	35486	5270	403	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1050			263	788	5270	403	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותיירות
									1160	2523	1533	198	792	5224	404	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	5	5	14			1160	58066	15056	8602	34408	5224	404	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1207	2544	1545	200	799	5057	405	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	5	5	0	5	14			1207	58518	15173	8669	34676	5057	405	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									1185	258215	70151	37666	150399	21798		<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות
	4	4	5	4	2	2			(6) 2500			500	2000	2001	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



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

הערה ברמת הטבלה:

א. בייעוד מגורים ג' ו- ד' הבנייה המרקמית תהא עד 7 קומות, ע"פ נספח הבינוי 1.1.

ב. בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות הבנייה המרקמית תהא עד 8 קומות ע"פ נספח הבינוי 1.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

- ג. בייעוד מגורים, תעסוקה ותיירות הבנייה המרקמית תהא עד 8 קומות ע"פ נספח הבינוי 1.1.
- ד. בייעוד מגורים ג' ו-ד' 20% מהיחידות בכל תא שטח יהיו יח"ד קטנות.
- ה. בתאי שטח בהם קיים שטח למסחר לא תותר המרת השטח למגורים.
- ו. סגירתן וצירופן של המרפסות לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת.
- ז. מתוך שטחי השירות בייעוד מגורים יוקצה מחסן בשטח ממוצע של 8 מ"ר לכל יח"ד.
- ח. מתוך השטחים העיקריים בייעוד מגורים ג' ו-ד' יוקצה שטח עיקרי למועדון דיירים בסך של 80 מ"ר לכל בניין. שטח זה ירשם כרכוש משותף. שטחים שלא ינוצלו למטרה זו לעת הוצאת היתר יתכלו.
- ט. מתוך השטחים בייעוד מתקן הנדסי יותרו מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר ועפ"י המפורט ב 6.10.
- י. ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי התעסוקה לשימוש של מלונאות, אולמות ומרכזי כנסים.
- כ. בכל תא שטח תישמר תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש הכולל.
- ל. בתאי שטח 401-400, תתאפשר המרת שטחי המגורים לתעסוקה. לא תותר המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשימוש מגורים.
- מ. בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור 207-200, השטח המסחרי הנכלל בהיתר בניה למבנה ציבור, לא יעלה על 10% משטחי הציבור הנכללים באותה בקשה להיתר.
- נ. בתאי השטח 207-200 לא ניתן לנייד שטחי מסחר מתא שטח ציבורי אחד לתא שטח ציבורי אחר.
- ס. תתאפשר הקצאה של עד 150 מ"ר מסך הזכויות בכל תא שטח, לטובת שימושים זמניים כמפורט בסעיף 6.15.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הדירה בדירור מיוחד יהיה 65 מ"ר מירבי.
- (2) מתוכם 350 יחידות עבור דירור מוגן.
- (3) שטחים אלו מיועדים לדירור בהישג יד על פי הגדרתו בפרק 1.9.
- (4) שטחים אלו מיועדים למסחר.
- (5) יוקצו 30 מ"ר במפלס הקרקע מתוך שטחי התעסוקה בתא שטח זה עבור נקודת קצה לתחבורה הציבורית וכחלק מהמבנה הקיים.
- (6) ניתן יהיה לנייד זכויות לתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

- א. טרם הוצאת היתר בניה ראשון, תוכן תוכנית הנחת תשתיות לכל תחום התוכנית, כמפורט בסעיף 6.2 א' להלן.
- ב. לאחר אישור תוכנית הנחת תשתיות, ניתן יהיה לאשר בוועדה המקומית תכנית עיצוב אדריכלי ונופי נפרדת לכל מבן, בכפוף לעמידה בתנאים ובהוראות שייקבעו במסגרת תוכנית הנחת התשתיות.
- תוכנית העיצוב תכלול:
1. הוראות לפיתוח השטח הציבורי וחצרות מבני הציבור, שיהוו שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב ויהיו נגישות, ככל הניתן, גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים.
 2. הוראות ליצירת שפת בינוי אחידה לרחובות ובפרט לחזיתות המסחריות והקולונדות, תוך התייחסות להיבטי חומרי גמר, ריצוף, שילוט וקירוי.
 3. הוראות להיקף נטיעות, בהתאם למסמך המדיניות התקף של הוועדה המחוזית "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) והשהיית מי נגר ובהתאם לאמור בסעיף 6.8. להלן.
 4. הוראות מיקום חדרים טכניים, חדרי אשפה, גז, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מערכות אגירת אנרגיה וכד' בתת הקרקע בלבד.
 5. הוראות למיקום מערכות תשתית, לרבות מערכות מיזוג, כביסה וקולטי שמש על גגות וחזיתות המבנים.
 6. קביעת הוראות לפיתוח הדרכים בדגש על הולכי הרגל: הנגשת הכניסות למבנים במפלס הרחוב, עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש.
 7. היקפי הייצור של אנרגיה מתחדשת ואופן שילוב המערכות על חזיתות וגגות המבנים.
- ג. הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לעקרונות המתוארים בנספח הבינוי מס' 1.1. קווי הבניין בתשריט הם מחייבים למעט המרפסות בהם תותר בליטה של עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין.
- ד. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור, בעדיפות לתאי שטח המיועדים לדרכים או להעברת תשתיות אחרות.
- ה. פינוי פסולת פנאומטי ומחזור:
- תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטית, תוכן תכנית לצנרת לשינוע פנאומטי, כולל שטח למרכז איסוף פסולת.
- ו. חניונים תת קרקעיים:
1. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הקרקע הסופיים.
 2. פתחי אורור של חניונים לא יופנו לכיוון שטחי ציבור ויפתרו בתחום המגרש.
 - ז. דרכים:
1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית.
 2. בחזיתות המסחריות, קו הבניין הקדמי יצטרף למדרכה.
 3. מיקומם הסופי של גשרים / מעבר רגלי המסומנים בתשריט בהתאם לתמ"מ 5/5, יקבע לעת התכנון המפורט לביצוע.
 - ח. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד בתאום עם נת"ע.
 - ט. נטיעות וגינות:
- בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, למעט



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

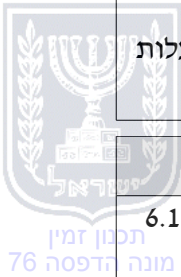


תכנון זמין
מונה הדפסה 76

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>בחזית מסחרית עם קולונדה.</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. טרם הוצאת היתר בניה ראשון, (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד)) תוכן תוכנית הנחה לכלל התשתיות בכל תחום התוכנית, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ולמערכת פנאומטית לאיסוף אשפה, וכן בחינה של נושא הנגר כמפורט בסעיף 6.2(ג). במסגרת התכנית תובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות. תכנית הנחת התשתיות תיעשה במשותף עם התכנון המפורט לביצוע של תמ"ל/1023 ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית הנחת תשתיות, ואישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור נספח ניהול נגר הנדסי משולב בתכנית הבינוי והפיתוח לכל תחום התכנית. בנספח יפורטו הפתרונות לצורך עמידה ביעד לבניה משמרת נגר בתחומי התכנון עפ"י המפורט בסעיף 6.8 להלן וכן הפתרונות למניעת הצפות גם בהתייחס למתחמים הגובלים מצפון. בנספח תקבע, בין השאר, שלביות ביצוע מערכת ניהול הנגר.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הקמת תחנה לניטור איכות אויר ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.5.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה ראשון בתוכנית יהיה ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים בעונה המתאימה בתא שטח 114 (אתר 50 בסקר הטבע העירוני של רמת גן) ובתאי שטח 306, 110, 400 (אתר 19 בסקר הטבע העירוני של רמת גן). הסקר יכלול הנחיות מפורטות להעתקת ערכי טבע מוגנים במידה וימצאו, איסוף זרעים וכיו"ב.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך "רפאל איתן", לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, יהיה פינוי השטחים הציבוריים במלואם.</p> <p>ח. תנאי לכל היתר בניה יהיה הקמת קיר אקוסטי זמני שקוף בשצ"פ בתא שטח 317, סמוך לכביש 4 ו-461, שיפורק עם הקמת מבני התעסוקה ותיירות במלואם.</p> <p>ט. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזוהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי הכולל התייחסות להשפעות מטרדים כגון איכות אויר, אקוסטיקה, שפכים, פסולת וכיו"ב מהשימושים השונים על שימושים כגון מגורים, מבני ציבור.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית לפינוי וטיפול בעודפי העפר ובפסולת הבניין בהתאם להוראות בסעיף 6.14.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור של תכנית הסדרי תנועה לשכונה הכוללת בין השאר התייחסות למיקום ונגישות תחנות האוטובוס בתוך השכונה ובדרכים הגובלות.</p> <p>יג. ככל ותתוכנן מערכת חלוקת גז בשכונה, תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם בעל הרישון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים אליהם.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שתילה/העתקה/כריתה של עצים עבור תא השטח הנכלל בבקשה להיתר, וזאת בהתאם לסקר העצים שבוצע ואישורה ע"י פקיד היערות.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד מי רמת גן לקיום פתרון ביוב לשגרה ולחירום וכן למפלסי הביוב ביחס למערכת הביוב, ואישור חברת מקורות ליכולת אספקת מים לתכנית.</p>	<p>6.2</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טז. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 405-400, הינו תיאום עם חברת נתיבי ישראל בתחום קווי הבניין מדרך מס' 4 ודרך מס' 461 ובכל חיבור תנועתי לדרכים אלו.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 700 יהיה אישור תוכנית פיתוח לתא שטח זה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 700 יהיה קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה מפגעי ריח ורעש ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 317, 300 ו- 405 הסמוכים 5 מ' מציר קו "מקורות" יהיה תיאום מקדים עם חברת מקורות.</p> <p>כ. תנאי להגשת היתר בניה לתא שטח 113, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוצג לוועדת השימור העירונית, אשר תבחן הצבת שילוט היסטורי באתר או בשצ"פ הסמוך לו.</p> <p>כא. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 103, 104, 113 ו- 203 יהיה קבלת אישור הגורם הסביבתי המוסמך לאמצעים אותם יש לנקוט בנושא איכות האוויר, ככל שיידרש, ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פים בתאי השטח 304, 305, 306 ותאי השטח הגובלים בהם, יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>כג. תנאי להיתר בניה למעונות סטודנטים או דיור מוגן בתאי שטח 116, 400, 401 יהיה רישום הערה בגין ייעוד הבניה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>כד. תנאי להיתר בניה לדיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים בתאי שטח 116, 400, 401 יהיה בעלות אחודה, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>א. כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי ונופי כאמור בסעיף 6.1 לעיל וכן בהמשך למפורט בסעיף 6.11 להלן יוכן מסמך ניהול משק עצים.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' לכל הפחות.</p> <p>ג. פיתוח המרחב הציבורי:</p> <p>1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>3. רחבות עירוניות פתוחות (חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים)- במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>4. צפיפות העצים ברחובות תהיה לכל הפחות עץ בוגר אחד לכל 10 מטר אורך מדרכה במוצע (למעט צמתים).</p> <p>ד. ברצף נטיעות המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 7 מטר.</p> <p>ה. בחלק הצפוני של תא שטח 317, ולאורך החלק המערבי של דרך מס' 1 בתכנית יינטעו עצים ושיחים בצפיפות גבוהה.</p>	
חניה	6.4
<p>א. החנייה וכל אלמנטי הביסוס לא יחרגו מעבר לתחום המגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. תקן החניה לרכב לשימושים: דיור מיוחד ודיור בהישג יד, יהיה עד 0.6 מקום חניה ליחיד.</p> <p>ג. בשאר השימושים תקן החניה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. תקן החניה לאופניים, יהיה לפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.</p>	



6.4	חניה
	<p>ד. החנייה בכלל הייעודים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ה. בתאי שטח 400-405, החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p> <p>ו. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית לפי הנחיית נספח מס' 3.2 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או המסחר תעסוקה ותיירות והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</p> <p>ז. תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית בתאי שטח גובלים, ותירשם זיקת הנאה הדדית - בין תאי השטח בהתאם.</p> <p>ח. במבני הציבור, החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור.</p> <p>ט. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם יש מסחר ומוסדות ציבור. מיקום מדויק של החניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שיישאר מעבר חופשי להולכי רגל.</p>



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. אקוסטיקה:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הקמת קיר אקוסטי על פי הפירוט בסעיף 6.2 ד'.</p> <p>ב. איכות אוויר:</p> <p>תוקם תחנת ניטור. מיקום התחנה ומשך הצבתה ייקבע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. התחנה תוקם ותתפעל על פי הקריטריונים שנקבעו על ידי מרכז ניטור אוויר של המשרד להגנת הסביבה (מנ"א). תחנת הניטור תשמש, בין היתר, לצורך בחינת איכות אוויר וניטור בפועל של המזהמים NO₂, NO_x, PM_{2.5}. תוצאות הניטור יועברו אונליין למשרד להגנת הסביבה. בתום תקופת הניטור יועבר דו"ח תוצאות מפורט לאישור המשרד להגנת הסביבה, ינתנו הפתרונות והאמצעים למיזעור מטרד זיהום האוויר ככל ויהיה כזה. בנוסף להצבת תחנת הניטור, יערך מודל פיזור למזהמי אוויר במצב קיים ומצב עתידי, על פי הנוהל של המשרד להגנת הסביבה, כאשר תוצאות המודל למצב קיים ועתידי יכוילו על פי נתוני הניטור, בהתאם להנחיות המצוינות במסמך שפורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אוויר וריחות:</p> <p>1. יש לשלב בתכנון המבנים פתרון לפליטות אדים וריחות מעסקי המזון, באישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2. בשטח התכנית לא יותקנו פירי איורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>3. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>ד. קרקעות מזהמות:</p> <p>1. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס והקמת מתקנים להחדרת מים, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים.</p> <p>2. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יש לקבל את אישור הגורם המוסמך, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>



6.6	בניה ירוקה
	<p>התכנון והפיתוח בתחום תכנית זו ובכל קנה מידה של תכנון, יחויבו בעמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p>

6.7	חשמל
	<p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. 2. תחנות השנאה ימוקמו בתחום מגרשי הבניה. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם החברה המספקת חשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור החברה המספקת חשמל. 4. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל בניה הסמוכה לקווי מתח עיליים או תת קרקעיים בהתאם להגבלות בניה מקווי מתח. 5. מסדרון חשמל תת קרקעי : <ol style="list-style-type: none"> 1. תחום רצועת המגבלות ממסדרון חשמל תת"ק כפי שמסומן בתשריט בתא שטח 306. 2. על מסדרון חשמל זה יחולו הוראות תמ"א/47/ב/1/3. 3. ככל שאופן הנחת הקו ופרסום התשריט המעודכן של תכנית תמ"א/47/ב/1/3 יאפשרו, ניתן יהיה לצמצם את תחום המגבלות בהתאם לתשריט העדכני של התכנית ובתיאום עם החברה המספקת חשמל.
6.8	ניהול מי נגר
	<p>א. במסגרת תכנית הנחת תשתיות, תוגש תכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם ובהתייחס לכלל שטחי השצ"פים. התכנון ייעשה בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לניהול נגר עירוני כפי שאושר במועצה הארצית.</p> <p>ב. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאים מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים, חניונים, שקעים אבסולוטיים ולסיכון חיי אדם תהייה 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>הנספח ייפרט פתרונות ויכלול גם :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה. 2. קביעת רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות. רומי הפיתוח ייקבעו בהתאם לתשתיות ולמערכות התחבורה, מעבירי המים ומערכת הביוב ותפקודן בעת חירום. 3. לכל בקשה להיתר יידרש אישור מהנדס הרשות ליעד תכנון ניהול הנגר בתחום המגרשים. בסמכות מהנדס העיר לקבוע יעד הפחתה מחמיר, בהתאם לכושר ההולכה של המערכת העירונית. 4. חצרות הבניינים יתוכננו להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. 5. תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד') וימוקמו ככל האפשר בשטח הנמוך במגרש, רצוי לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות. 6. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.



6.8

ניהול מי נגר

ה. בנקודה A המסומנת בנספח מס' 6 כשקע מקומי, לצורך מניעת הצפות במעלה תתוכנן מערכת קליטה וויסות נגר לתקופת חזרה של 1:100 שנים לפחות ויתוכנן המובל המנקז למורד. להבטחת מניעת הצפות בהסתברות של 1%, כאמור, יתוכנן השצ"פ הצפוני לכל אורכו (תאי שטח 300-324 ו-324) כשטח השהייה וחלחול נגר. תכנון שטח זה ישולב בתכנון נופי ויעשה באופן שלא יפגע תפקוד השטח בשגרה כשצ"פ.

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
 ב. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.
 ג. מגבלות בניה מקו הביוב:
 ברצועת קו ביוב הראשי של איגודן (כמסומן בתשריט), המוגדרת ברוחב 6.5 מטר מכל צד של ציר הקו, יש לקיים תנאים מיוחדים:
 1. ברצועה זו אין להקים מבנים, מרתפים או קירות תומכים, וכן נטיעות עצים.
 2. ברצועת הקו לא יורשה ביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים.
 3. תכנון וביצוע תשתיות תת קרקעיות או עיליות ברצועה זו יהיו מתואמים מראש עם איגודן ובאישורו.
 4. קו בניין יהיה רחוק לפחות 10 מטר מציר הקו.
 5. בהכנת תכנון מפורט לפיתוח וכבישים יש לקחת בחשבון שתאי הבקרה של איגודן יהיו במקומות נגישים לאחזקה ובשטחים ציבוריים (כגון מדרכות, שבילים, מדשאות, איי תנועה או מפרדות), אך לא במיסעות עצמן או בשטחים שהגישה אליהם מוגבלת.
 6. לעת תכנון דרך מעל קו איגודן קיים, ייבחן הצורך באמצעים למיגון הקו על ידי יועץ קונסטרוקציות ויועץ קרקע רשויים.
 7. תכנון או ביצוע בשטח רצועת קו האיגודן בין אם הקו קיים ובין אם מתוכנן, יתואם עם איגודן מראש.
 ד. תנאי לעבודות בתת קרקע המחייבות שאיבת מי תהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. השבת מי תהום תיעשה לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות.
 ה. ככל הנדרש תתאפשר הנחת קו ביוב משלים בתא שטח 306.

6.10

תשתיות

א. קו הדלק חוצה את התכנית מצפון לדרום ומסומן בתשריט. מגבלות בניה מקו הדלק:
 1. לאורך רצועת הדלק יחולו מגבלות בנייה מכל צד של הקו של 5 מטרים.
 2. לאורך רצועת הדלק ניתן יהיה לשתול צמחיה ולהציב גני משחקים וכיו"ב, אך לא עצים מעמיקי שורש.
 ב. עבודות בתחום רצועת קו הדלק יתואמו עם בעל התשתית.
 ג. העתקת קו הדלק לתוך תחום התכנית יתאפשר בתא שטח 317 בלבד וזאת בתיאום עם חברת נתיבי ישראל ובכפוף להוראות בתמ"א 1.
 ד. הנחת קווי דלק עתידיים בתחום התכנית תתאפשר רק בתחום השצ"פ בתא שטח 317, בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.
 ה. הפסקת פעילות קווי הדלק הקיימים ופינויים, תיעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעת התכנון ההנדסי לביצוע, אך לא יאוחר משנה מיום הפעלת הקווים בתוואי החדש. עם ביטול הקו הקיים, יבוטלו כל המגבלות הנגזרות מקיום קו הדלק וחלות בתחום הרצועה העוברת בתחום התכנית.



תשתיות	6.10
<p>ו. תתאפשר נגישות רציפה לקו הדלק בתחומי השצ"פ.</p> <p>ז. כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, פינוי אשפה פנאומטי ואחרות תהיינה תת-קרקעיות. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת קרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים, להיות במבנה סגור, לא להוות מטרד לסביבה ולא להטיל מגבלות על הסביבה. ככל שהתשתית תהייה בתת הקרקע מחוץ למבנה, לא תעלה התכסית על 85% מתא השטח המוגדר לאותה תשתית.</p> <p>ח. גז טבעי:</p> <p>1. תותר העברת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד הקרקע.</p> <p>2. כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות הבניה של מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p> <p>3. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה. במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות הבא:</p> <p>(1). במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>(2). בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(3). בתחום מגרשי הייעודים הבאים חניון, מדרכות ושבילים, תעסוקה, מסחר. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת השימושים מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, דיור מוגן אלא במרחקים הנדרשים על פי צו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בנייה ופיתוח במרחק של 4 מ' מגזעו של עץ המסומן לשימור תבוצע תחת הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ג. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>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), 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 align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים מנופים ועגורנים הינו 86 + מטר מעל פני הים.</p> <p>הגובה המירבי בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p> <p>ו. היתרי בניה למבנים בגובה העולה על 70 מ' מעל פני הים יועברו לתיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. סגירתן וצירופן של המרפסות לשטח הדירות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. במבני המגורים, הבלטת דירות מעבר קו החזית החיצונית של הקומות מתחתיהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. איחוד יח"ד מיוחד יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p> <p>ב. טיפול בעודפי עפר:</p> <p>עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. במגרשי מסחר, תעסוקה ותיירות מס' 403+402, הוגדרה רצועת הנחיות מיוחדות ברוחב 5.5 מ' המסומנת בתשריט ובנספח התנועה הזמני (3.1 א'). רצועה זו תהווה, במקרה הצורך, השלמה לדרך זמנית עד לפינוי תא שטח 601 וכפי שמפורט בנספח 3.1 א'.</p> <p>ב. תתאפשר הקמתם של משרדי מכירות ו/או שטחי התארגנות בשטח התוכנית באופן זמני ובהתאם לאמור בהערה ס' לטבלה 5. השימושים האמורים יתאפשרו עד למימוש הבניה בהם לפי תכנית זו.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>השטחים בתוכנית, יאוחדו ויחולקו מחדש, ללא הסכמה, בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>2. שטחים ציבוריים בנויים בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים אלו, ותירשם על כך הערה ע"פ תקנה 27.</p>	



6.18 הפקעות ו/או רישום	6.18
1. השימוש למעונות סטודנטים בתאי שטח 116, 400, 401, יוגבל לשימוש סטודנטים כהגדרתם ע"פ חוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007.	

6.19 היטל השבחה	6.19
הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.	
--------------------------------	--

