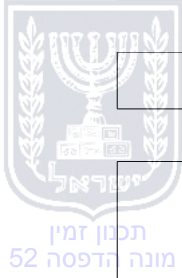


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0592766

רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/01/2022

לאשר את התוכנית

06/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שכונת קריית ברוכוב הוקמה בשנת 1947 ע"י ההסתדרות כחלק מפרויקט הקמת שיכונים לפועליה. שטחה של השכונה כ- 150 דונם ובה כ- 1000 יח"ד. תכנונה נעשה ע"י משרד אדריכלים ומהנדסים אריה שרון, והבינוי בה מורכב משני טיפוסי מבנים חזרתיים בני שתי קומות: טיפוס ותיקים ובו ארבע יחידות דיור וטיפוס עולים ובו שמונה יחידות.

בנוסף לטיפוסי המבנים החזרתיים, בקרית ברוכוב מצויים מספר מבני ציבור ובהם בית ספר, קופת חולים, גני ילדים ושלושה מבני מגורים שנבנו בתקופה מאוחרת יותר והם בני שלוש קומות. במרכז השכונה גינה ציבורית אליה מגיעים משד' השחרור, המחברות את השכונה בציר מזרח-מערב. בתחום התכנית נכללו שורת הבתים בגדה הצפונית של סמטת אילון ושל סמטת יפתח ושורת בתים בגדה הדרומית של רחוב כנפי נשרים.

השכונה נכללת בסקר השימור העירוני בו ניתן דגש על ייחוד השכונה בכללותה; על המרקם הבינוי הקיים ועל ערכיה הנופיים. לשכונה אופי אינטימי ומיוחד ובה נוסדו בתי פועלי רמת גן הראשונים, בבניה של בתים דו קומתיים מוקפים בחצרות.

תכנית זו באה לקבוע הגבלות בנייה ופיתוח על מנת לאפשר שימור הערכים הייחודיים של המקום על-ידי ביטול חלקי של הרחבות הדרך וקביעת הוראות בינוי בהתאמה לרוחב הדרכים המוצעות במטרה לשמר את אופי השכונה הייחודי, ומנגד לאפשר פיתוח משמעותי יותר, בבניה מרקמית בדופן בן גוריון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1528 שימור מרקם שכונת קריית בורוכוב
מספר התכנית	506-0592766	
שטח התכנית	158.874 דונם	
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	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 183114
קואורדינאטה Y 664008

1.5.2 תיאור מקום

קרית בורוכוב בגבולות:
צפון: שכונת תל-יהודה - רחוב כנפי נשרים
מזרח: מתחם נגבה - רחוב עוזיאל
מדרום: שכונת תל-גנים - סמטת איילון וסמטת יפתח
ממערב: רחוב בן גוריון

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 קרית בורוכוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6157	מוסדר	חלק	112-117, 119, 134, 136-142, 148-167, 169-188, 191-192, 194-196, 198-208, 210-279, 281-293, 295-314, 317, 332-343, 549-552, 580-581, 595-600, 615-622	168, 189, 193, 294, 315, 505, 508, 514

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 38
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
16/02/1984		1522	3026	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 817 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 817
27/12/1979		659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
18/05/2004			5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1314. הוראות תכנית רג/ מק/ 1314 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 1314
08/11/2006		451	5593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 1314/ 1. הוראות תכנית רג/ 1314/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 1314 /1
14/08/1980		2242	2651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 747. הוראות תכנית רג/ 747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ 747
01/11/2009		302	6014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1467. הוראות תכנית רג/ מק/ 1467 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רג/ מק/ 1467
26/08/2008		4505	5843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 1403. הוראות תכנית רג/ מק/ 1403 תחולנה על תכנית	כפיפות	רג/ מק/ 1403

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		זו.				
רג/340/ג/15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/15. הוראות תכנית רג/340/ג/15 תחולנה על תכנית זו.	5495	1900		16/02/2006
רג/340/ג/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/21. הוראות תכנית רג/340/ג/21 תחולנה על תכנית זו.	5480	1214		12/01/2006
רג/340/ג/21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/21 ממשיכות לחול.	5480	1214		12/01/2006
רג/340/ג/30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340/ג/30 ממשיכות לחול.	6140	237		07/10/2010
רג/מק/340/ג/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את 8 ב' לתוספת קומות בתכנית רג/מק/340/ג/11 וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 ממשיכות לחול.	4972			15/03/2001
רג/מק/340/ג/33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/33 ממשיכות לחול.	5931	2935		16/03/2009
רג/מק/340/ג/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/מק/340/ג/9 ממשיכות לחול.	4451			24/10/1996
506-0213470	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג/52 על תיקוניה. הוראות תכנית רג/340/ג/52 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	7178	2460		31/12/2015
רג/340/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340/ג. הוראות תכנית רג/340/ג תחולנה על תכנית זו.	2651			14/08/1980
רג/340/ג/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	4047	55		08/10/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית רג/340 ג/3 על תיקוניה. הוראות תכנית רג/340 ג/3 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.				
רג/340 ג/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/7. הוראות תכנית רג/340 ג/7 תחולנה על תכנית זו.	4451	326		24/10/1996
רג/מק/340 ג/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/מק/340 ג/8. הוראות תכנית רג/מק/340 ג/8 תחולנה על תכנית זו.	4451			24/10/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 08 11/06/2019	אליהו אברהם דרמן	11/06/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
כן	טבלת זכויות והוראות בניה	17: 04 04/10/2022	אליהו אברהם דרמן	22/09/2022			מחייב	חלופות לטבלה 5
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין קווי בנין וגובה מרבי ביעוד מגורים ב' ו-ג'	10: 27 03/10/2022	אליהו אברהם דרמן	22/09/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	15: 13 20/10/2022	שי מורן	17/08/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר שימור מתחמי לשכונה	09: 58 22/02/2021	אליהו אברהם דרמן	22/02/2021	123		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר ערכיות עצים	16: 44 26/05/2021	אלון ורד	20/02/2020	102		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים לשימור	15: 57 15/02/2021	אלון ורד	26/02/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית רמת גן	רמת גן			03-6753801		sarit-a@ramat-gan.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המעגל 26.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רמת גן	רמת גן	(1)		03-6753801		sarit-a@ramat-gan.muni.il

(1) כתובת: המעגל 26.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com
	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9613720		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	03-5288430		
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22			shai@mr- eng.co.il

(1) כתובת : החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 נוף לשימור	אתר בעל ערכי טבע ו/או נוף שלדעת מוסד התכנון הינו בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית וארכיאולוגית.
דיור מכליל	יח"ד עד 65 מ"ר, דיור מוגן, דיור בהישג יד לפי דין.
חזית פעילה	חזית המבנה אליה מופנים שימושי מסחר, ציבור ותעסוקה להם אינטרקציה עם מרחב הרחוב ומאופיינים בחזיתות שקופות.
לב השכונה	המבנים ברחובות גרנדוס, מנחם, פבריקט, תנועת המרי, רמז, מנחם, קפלן, חבר, נידוני קהיר גדעון (מזרח) וסמי יפתח, (גוש: 6157 חלקות: 151-166, 169-184, 198-201, 205-208, 211, 213-228, 230-278, 281-292, 338-343)
מבנה לשימור	בניין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד התכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית, טכנולוגית, דתית או ארכיאולוגית.
קומה טיפוסית מורחבת	שטח קומה טיפוסית מורחבת יהיה לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת בתוספת 13 מ"ר ושטח למיגון עבור כל דירה ובתנאי ששטח זה לא יחרוג מגבול קווי הבנין המותרים.

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

הגדרת תנאים והנחיות להתחדשות עירונית ומימוש זכויות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 והתב"עות החלות בשכונת קריית בורוכוב תוך שמירה על אופייה ועל מרקם הבנייה האופייני לה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות, הגבלות וכללים להריסה ובניה וחיזוק מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (קווי בניין, מספר קומות ובינוי).
- הרחבת דרך בן גוריון וביטול חלקי של הרחבות דרכים בלב השכונה.
- שינויי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים למבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמה למצב קיים.
- קביעת הנחיות בינוי למימוש זכויות.
- קביעת אתרים לשימור.
- קביעת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	555 - 550, 519 - 510, 324 - 303, 280 - 203, 188 - 151
מגורים ג'	325
מבנים ומוסדות ציבור	410 - 400
שטח ציבורי פתוח	615 - 601
דרך מאושרת	759 - 724, 722 - 711, 701, 700
דרך מוצעת	723, 710 - 702
מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	510
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	759, 758, 740, 715, 713 - 711, 700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 402, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	274, 265, 240, 215, 172, 168
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	615 - 609, 605, 603
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	724, 721 - 717, 715, 711
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	408 - 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	220 - 217, 214 - 203, 188 - 151
		248, 246 - 244, 242, 241, 239 - 223
		555 - 550, 513 - 510, 280 -
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	615, 613 - 611, 609, 603
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 500
חזית מסחרית	דרך מאושרת	711
חזית מסחרית	דרך מוצעת	705, 704
חזית מסחרית	מגורים ב'	513 - 510
חזית מסחרית	מגורים ג'	325
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	503, 501, 500
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	610
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 500
שימור נופי	דרך מאושרת	717, 715, 712, 711
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402, 401
שימור נופי	מגורים ב'	242, 240, 236, 221, 216, 206, 205
		250, 243
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	613 - 611, 606, 603, 602

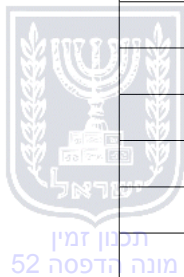
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.35	15,134.6	בנייני ציבור
16.99	27,515.21	דרך מאושרת
2.29	3,701.52	דרך מוצעת
62.49	101,197.73	מגורים ב'
0.42	684.66	מגורים ג'
0.33	532.57	מגורים ג' (מבא"ת)
8.14	13,174.91	שטח ציבורי פתוח
100	161,941.2	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.39	24,923.57	דרך מאושרת
0.39	632.09	דרך מוצעת
9.96	16,136.55	מבנים ומוסדות ציבור
60.69	98,288.04	מגורים ב'
0.42	684.66	מגורים ג'
5.13	8,308.11	מגורים מסחר ותעסוקה
8.01	12,968.16	שטח ציבורי פתוח
100	161,941.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים. גני ילדים ומעונות יום. מועדון דיירים. מסחר ברחובות בן גוריון, עוזיאל, פבריגט וגרנדוס, בקומת הקרקע בלבד משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים. חניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> הבינוי יהיה בכפוף להוראות טבלת הזכויות (נספח חלופות לטבלה 5). בתאי השטח המסומנים לשימור, הבינוי המוצע יהיה בכפוף לאישור מחלקת שימור והוראות תכנית זו. זכויות בקומת המרתף יוגדרו בהתאם לתכנית המרתפים העירונית (רג/340/ג/3) על תיקוניה. לא יותר איחוד חלקות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים. גני ילדים ומעונות יום. מועדון דיירים. מסחר. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים. חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הבינוי יהיה בכפוף להוראות טבלת הזכויות (נספח חלופות לטבלה 5).
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים. מסחר. תעסוקה, לרבות שימושים מעין ציבוריים. שימושי חינוך, קהילה, תרבות ורווחה, וככל שייקבע גן ילדים תוצמד חצר על פי הנחיות משרד החינוך. חניה.
4.3.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	לא ניתן להוציא היתרי בניה למגרשים אלה על פי תכנית זו, אלא על פי תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בלבד, אשר תאחד בין המגרשים לכדי ארבעה מתחמים בהתאם לתאי השטח 500-503

4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	
	בתשריט (ראו סעיף 6.10.3).
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות הבינוי וזכויות הבניה תהיינה על פי תכנית זו.</p> <p>2. יחויב איחוד כניסות לחניות, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע.</p> <p>3. כלפי רחוב בן גוריון תקבע חזית מסחרית פעילה. המרווח הקדמי לכיוון רחוב בן גוריון יהיה ברצף מפלסי עם המדרכה של הרחוב, כדי למנוע גדרות וחצרות קדמיות ולאפשר את המסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. כלפי רחוב מנחם קומת הגג תהיה בנסיגה מינימלית של 2 מ' מקונטור הקומה שמתחתיה.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בכל מתחם יוקצה שטח ציבורי מבונה בהתאם להערות לטבלת הזכויות (נספח חלופות לטבלה 5) בתכנית זו.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יתוכנן שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-300 מ"ר בכל תא שטח, ומיקומו ייקבע בשלב התכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לבינוי המתוכנן ולמיקום העצים הקיימים.</p>
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. חינוך, בריאות, תרבות קהילה ודת.</p> <p>2. שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 15% משטח מבנה הציבור.</p> <p>3. במבנים לשימור יותרו שימושים שלא יפגעו בערכי המבנה לשימור.</p> <p>4. בתא שטח 408: שימוש למגורי סטודנטים בבעלות אחודה.</p> <p>5. חניה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חצרות המבנים:</p> <p>חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים מגרשי ספורט וכו' ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.</p> <p>2. גגות המבנים:</p> <p>הגגות יטופלו כחזית חמישית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני-קיימא התקפים לאותה עת.</p> <p>3. בתאי השטח המסומנים לשימור, הבינוי המוצע יהיה בכפוף לאישור מחלקת שימור.</p> <p>4. בבניה חדשה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ברחוב עוזיאל תכלל חניה תת קרקעית ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>גן ציבורי, מגרשי ומתקני ספורט ומשחק, שירותים, תשתיות עירוניות קוויות בלבד, קיוסקים</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	ושימושים נלווים לשימוש בשטחים הציבוריים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. טיפול בשטחים פתוחים באתר נוף לשימור, יעשה בהתאם לתיק תיעוד. 2. יוטמעו אלמנטים להגברת חלחול והשהיית מי נגר.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח הדרכים יעשה בכפוף לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לאישור מוסד התכנון המוסמך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

		<p>6.1</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי עילי או תת קרקעי לצורכי לחלול. במניין שטחים אלו לא יכללו שטחים המיועדים לסלילה או לריצוף, לרבות רמפות כניסה לחניה. כל פתרון אלטרנטיבי לעניין החלחול יבוא בנוסף להותרת תכסית פנויה של 15% לחלחול.</p>
		<p>6.2</p> <p>מסחר</p>	<p>1. לאורך רחוב עוזיאל ובהתאם למסומן בתשריט תישמר חזית מסחרית מחייבת. 2. לאורך רחוב בן גוריון תיקבע חזית פעילה שתשלב שימושים מסחריים וציבוריים. 3. ברחובות פבריגט וגרנדוס יתאפשר שימוש מסחר שכונתי בקומת הקרקע, עד תכסית קומה טיפוסית. 4. במבנים בהם ישנה חזית מסחרית תיעשה הפרדה בין כניסות לשימושי המסחר והמגורים. 5. באזורים המסומנים בסימון חזית מסחרית בתשריט, החזית המסחרית תצמד לקו הבנין הקדמי בהיקף של לפחות 70% מאורכה ותהיה שקופה וללא קולונדות. 6. מערכות טכניות, מתקני שירות ומתקני אחסנה המשרתים את המסחר ימוקמו על גבי גגות המבנים או לכיוון חזיתות צדדיות ואחוריות.</p>
		<p>6.3</p> <p>דרכים</p>	<p>1. ביטול ההרחבות דרכים שלא מומשו בהתאם להנחיות הבאות: א. רחוב מנחם- רוחב זכות הדרך יהיה 11.5 מ'. ב. רחובות פבריגט וגרנדוס - רוחב זכות הדרך יהיה 10 מ'. ג. רחובות רמז וקפלן רוחב זכות הדרך יהיה 8 מ'. ד. נידוני קהיר צפון רוחב זכות הדרך יהיה 8 מ' ונידוני קהיר דרום 7 מ'. ד. יתר הדרכים ללא מוצא בפנים השכונה, וסמטאות יפתח וגדעון (מזרח) כמסומן בתשריט רוחב זכות הדרך יהיה 6 מ'. ה. בסמטת איילון וגדעון מערב, תשמר זכות הדרך הקבועה ל- 8 מ'. תשמר ההרחבה הקיימת בחלקה 622 בגוש 6157. 2. הרחבת דרך בן גוריון אשר ימדדו ב-5 מ' מגבול חלקה 189 בגוש 6157. 3. רוחב מדרכות 3 מ' לפחות. 4. העלאה והורדה של משתמשי מבני הציבור במזרח התכנית יהיה מרחוב עוזיאל בלבד. 5. במקטע הדרך של שד' השחרור שבין רח' מנחם לדרך בן-גוריון (חלקות 148, 149, 189 בגוש 6157) יישמר שטח פתוח מגונן בהיקף הקיים כיום בחלקה הצפוני של הדרך. ניתן להסיט שטח זה או לעברה הדרומי או למרכזה של הדרך ובלבד ששטח השדרה לא יפחת מהקיים.</p>
		<p>6.4</p> <p>חניה</p>	<p>1. תקן החנייה יהיה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. 2. בהריסה ובניה מחדש של בתי מגורים, כל החניות הדרושות עפ"י תקן ימוקמו בקומת מרתף בתת הקרקע ולא יותרו חניות במפלס הרחוב. 3. במקטע בן גוריון: א. תקן חניה לתעסוקה ולמסחר יהיה לפי התקן התקף או 1:240 - המחמיר מבניהם, תקן החניה למגורים 0.6. ליתר השימושים לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה. ב. כניסת הרכבים לחניות בתאי שטח 500-503 תהיה מרחוב מנחם ו/או משדרות השחרור בלבד, על מנת שלא להפריע לתנועה בציר בן גוריון, ותהיה משותפת לכל החלקות</p>

חניה	6.4
<p>המוכלות בתא השטח.</p> <p>ד. במקרים בהם לא ניתן ליצר כניסה לחניה שלא מרחוב בן גוריון, תקן החניה יהיה 0.</p> <p>4. תקן חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפחות לפי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>5. במקרה של הריסה ובניה, גישה לרכב תפעולי ולפריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>6. אוורור חניונים יעשה בגגות המבנים ולא יתאפשר אוורור חניונים לכיוון זכות הדרך או שצ"פ.</p> <p>7. במרתפים תותקן תשתית שתאפשר חיבור ישיר לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית בהיקף שיקבע במסגרת היתר הבניה.</p> <p>8. במקומות בהם ישנם נטיעות מעל קומת המרתף, עומק הקרקע מעל גג מרתף עליון לא יפחת מ-1.5 מ' נטו.</p> <p>9. לא תתאפשר הגבהה של גג קומות המרתף מעל מפלס הקרקע.</p>	



שימור	6.5
<p>1. אתר נוף לשימור: קביעת שד' השחרור, שד' נחשון לכל אורכן וגן אלקס כאתרים נופיים לשימור (חלקות 188, 305-302 בגוש 6157) לפי ההוראות הבאות:</p> <p>א. יישמר המרחב הציבורי הפתוח בגן ובצירים הירוקים.</p> <p>ב. בשדרות לא תותר כל בנייה, לא יותר צמצום רוחב השדרות.</p> <p>ג. בגן אלקס לא תותר כל בנייה למעט קיוסק בכפוף לאישור ועדת השימור.</p> <p>ד. לא יותר צמצום שטח גן אלקס.</p> <p>ה. לא תותר פגיעה בעצים בוגרים אלא באישור פקידת היערות ובכפוף לדו"ח אגרונומי עדכני.</p> <p>ו. שיקום צמחיה במרחב הציבורי ייעשה בהתאם לרוח הצמחייה הוותיקה ובהתאם לתיק התיעוד המתחמי.</p> <p>2. אתר לשימור:</p> <p>א. לא תותר פגיעה או הריסה של מבנה קופת החולים בחלקה 279.</p> <p>ב. במבנים ההיסטוריים "בית חינוך זרם עובדים" בחלקה 6157/295, "מעון אמהות עובדות" בחלקה 6157/167, ובמבנה קופת החולים בחלקה 6157/279 - אישור תיק תיעוד מלא יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>3. קביעה של חובת שילוט במוסדות ציבור היסטוריים מימי ראשית השכונה, כולל אלה שנהרסו, כחלק משימור רוח השכונה. השילוט ייעשה בהתאם למפרט העירוני וכתנאי להיתר בנייה במגרשים, באתרים הבאים:</p> <p>א. המרפאה הציבורית/ קופת חולים (גוש: 6157 חלקה: 279),</p> <p>ב. מעון 'ארגון אמהות עובדות' (גוש: 6157 חלקה: 167),</p> <p>ג. בית חינוך זרם עובדים (גוש: 6157 חלקה: 295).</p> <p>4. לתיקי התיעוד של המבנים לשימור יתווספו הנחיות בינוי, שימור ותחזוקה למבני הציבור והנחיות לטיפול ושיקום אתרי נוף לשימור, על בסיס תיק התיעוד המתחמי בנספחי תכנית זו.</p>	



הוראות פיתוח	6.6
	<p>נטיעת עצים במרחבים הציבוריים תיערך בהתאם למסמך ההנחיות של מינהל התכנון התקף לאותה עת.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p>

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
2. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני או האיזורי.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישוי הכריתה או כפי שייקבע פקיד היערות.
3. לעת מימוש הרחבות הדרכים תיבחן האפשרות לשמירה או העתקת עצים שעוברים ממגרשים פרטיים למדרכות העירוניות, בהתייעצות עם פקיד היערות.

6.8

בניה ירוקה

- הבנייה והפיתוח יבוצעו לפי ת"י רלוונטיים לנושא בניה ירוקה בת קיימא (ירוקה) התקפים בעת הוצאת היתר הבניה, או על פי מדיניות הועדה המקומית בעניין לפי המחמיר מביניהם.
- יינתן דגש מיוחד לשילוב אלמנטים מגבירי חלחול והשהיית מי נגר בשטחים פתוחים ובגגות המבנים.

6.9

עתיקות

- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב בחוק.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

1. בהריסה ובניה חדשה:
- א. במקרים של הריסה ובניה של מבני מגורים, תנאי להיתר יהיה עמידה בהוראות בנושא בניה ירוקה מפרק 6 בתכנית זו.
- ב. במקרה של הריסה ובניה, הכנת נספח סביבתי בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר בנייה.
- ג. במקרה של הריסה ובניה, תנאי להיתר בניה הינו אישור של תכנית מפורטת לתנועה וחניה מול הרשויות המוסמכות.
- ד. הכנת תכנית עיצוב מפורטת הכוללת אדריכלות, פיתוח נוף ותכנון הנדסי בהתאם להוראות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. בתוספת למבנים קיימים: תנאי להיתר בניה לתוספות למבנים קיימים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאים למתן היתר בניה למגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה:
- א. תותר הוצאת היתרי בניה למבנים הקיימים לצרכי בטיחות, נגישות ומיגון, ללא תוספת זכויות.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית והריסת המבנים הקיימים. כל אחד מתאי השטח (500,501,502,503) יוכל לקדם תכנית ללא תלות במתחמים האחרים.
- ג. הכנת תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו.
- ד. הנחת תשתיות וכל עבודה בתחום המיועד לקו המתע"ן תחוייב בתיאום עם נת"ע.

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>ה. תיאום היתר בניה בחלקות המגורים עם נת"ע.</p> <p>ו. הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד ללא רכיבי פלדה משוכנים (בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' ממפלס הקרקע)</p> <p>ז. אישור תכנית לניהול נגר עילי המציגה את כל האמצעים המפורטים שיושמו להחזרה, השהיה וניקוז נגר על מנת לעמוד בהוראות התכנית ועל מנת להפחית את נפח הנגר היממתי הנוצר, כנדרש על ידי מינהל התכנון.</p> <p>4. במבנים ההיסטוריים "בית חינוך זרם עובדים" בחלקה 6157/295, ו"מעון אמהות עובדות" בחלקה 6157/167, במבנה קופת החולים בחלקה 6157/279 - אישור תיק תיעוד מלא יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בהתאם למפורט בסעיף שימור בפרק זה. תנאי להגשת בקשה להיתר במבנה קופת החולים בחלקה 279 יהיה המלצת ועדת השימור העירונית.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה לשצ"פ, או למבנה ציבור שגובל באתר נוף לשימור, תכלול תכנית פיתוח של השצ"פ והשלמת התיעוד הנופי לשצ"פ.</p> <p>6. תנאי להליך הרישוי בתא שטח בתא שטח מסוים יהיה סקר עצים לתא השטח המבוקש.</p> <p>7. תנאי להליך הרישוי באתר נוף לשימור, או למבנה ציבור שגובל באתר נוף לשימור, יהיה הכנת תכנית פיתוח של השצ"פ והשלמת התיעוד הנופי לשצ"פ.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

סטיה ניכרת	6.11
<p>1. בלב השכונה לא יותרו איחוד מגרשי מגורים ו/או בניית בנייני מגורים בקיר משותף, סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הוספת קומות ושינוי קווי בניין או בליטות מהם יהוו סטייה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

הפקעות ו/או רישום	6.12
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות מקסימום	בשני המסלולים			חיזוק ותוספות		הריסה ובניה			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	מיקום / רחוב	יעוד																																																																														
	מרפסות (מ"ר בממוצע) לדירה חדשה/ קיימת	שטחי בניה בתת הקרקע	תכנית מקסימלית מעל ומתחת לקרקע	קווי בנין	שטחי בניה כוללים מעל הקרקע		יח"ד	קווי בנין					שטחי בניה כוללים מעל הקרקע																																																																													
					שירות	עיקרי		אחורי					צידי	קדמי	שירות	עיקרי																																																																										
4	12 (7)	תותר קומת מרתף אחת לפי תכנית רג/340 ג/3 על תיקוניה	85% מתחת לקרקע. מעל הקרקע בהתאם לקווי הבנין	קווי הבנין יוותרו במקומם כפי שהיו ערב אישור תכנית זו.	עד 111 מ"ר עיקרי לדירה ועוד 40 מ"ר בגג המבנה לדירות בקומה עליונה.	גדול דירה ממוצעת יהיה לפחות 75 מ"ר עיקרי	3	3	5	תוספת של עד 25% של לשטחים העיקריים	1220 מ"ר (1)	הזכויות מתייחסות לכל תא שטח בנפרד	לב השכונה	מגורים ב'																																																																												
4					מכפלת קומה טיפוסית מורחבת (בהתאם להגדרה מפרק 1.9) במספר הקומות המותרות					מתוך שטחים אלו, 25% יהיו שטחי שירות. מספר הדירות בקומות היותר מספר הדירות בקומה טיפוסית קיימת.	450% (3)				5	4	5785	400	עזיאל																																																																							
5					מתוך שטחים אלו, 25% יהיו שטחי שירות. מספר הדירות בקומות היותר מספר הדירות בקומה טיפוסית קיימת.															3	3	5	4	514-519	303	בן גוריון																																																																
5 (2)																											תאפשר הוצאת היתרי בניה לצרכי בטיחות, נגישות ומיגון בלבד למבנים הקיימים, ללא תוספת זכויות מכוח תכנית זו.	-	3	4	503-500	503-500	בן גוריון	מגורים מסחר ותעסוקה																																																								
8																																			לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	450%	400	עזיאל																																																
7																																											שטחי שירות בהיקף של 50% מסך הזכויות מעל הקרקע	לא רלוונטי	3	3	5	3697	401	קפלן																																								
7																																																			תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש בתכנית 85% במספר קומות בהתאם לנדרש בהיתר	לפי תכנית רג/מק/340 על 52 ג/5 תיקוניה	לא רלוונטי	3	3	1321	402	גן אלקס																																
10																																																											לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	405	403	גן אלקס																								
9																																																																			לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	682	404	גן אלקס																
4																																																																											לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	523	405	גן אלקס								
6																																																																																			לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	960	406	נידוני קהיר
4																																																																																										
9	לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3		5	567	408	קפלן																																																																																	
1										לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	742	409	גן אלקס																																																																									
-					לא רלוונטי													לא רלוונטי	3	3	5	734	410	בן גוריון																																																																		
50 מ"ר																									לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	8219	603	גן אלקס																																																										
50 מ"ר																																	לא רלוונטי	לא רלוונטי	3	3	5	8219	603	גן אלקס																																																		

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





הערה ברמת הטבלה:

- א. הטבלה מבדילה בין הזכויות בתאי השטח השונים בהתאם למיקומם בשכונה ובהתאם למסלול ההתחדשות האפשרי עבור כל תא שטח.
- ב. הזכויות בטבלה הינן זכויות מרביות ולא יינתנו זכויות נוספות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה.
- ג. בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות, ולהיפך.
- ד. זכויות לכלל שימושי מסחר וחזית פעילה כלולות במכסת הזכויות בטבלה זו.
- ה. שטחי השירות בטבלה כוללים את כל שטחי השירות, לרבות ממ"דים ומעליות, אולם לא כוללים מרפסות.
- ו. מספר הקומות בטבלה לעיל הינו מספר ברטו הכולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

הערות לטבלת הזכויות:

1. זכויות הבניה בגג תהיינה על פי תכני הגגות העירונית על תיקוניה. במידה וע"פ התכנית המותרת לא מתאפשר מימוש זכויות מאושרות או זכויות מתכנית זו, ניתן יהיה להרחיב את השטח המבונה בגג לעד 75% בכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. במקרה של מסחר בקומת הקרקע, תתאפשר תוספת זכויות אשר תתבטא בתוספת קומה אחת מעבר לקומות המותרות בטבלת הזכויות לעיל.
3. שטח כולל מעל הקרקע (עיקרי+שירות). מתוך שטח זה, 300 מ"ר יהיו עבור שימושי מסחר ותעסוקה, 300 מ"ר עבור שטחים ציבוריים מבונים ועוד 300 מ"ר עבור שטח ציבורי פתוח בהתאם לסעיף - (ד) בפרק 4.3
4. קווי בניין קדמיים לפי רחובות: לדרך בן גוריון 2 מ', לרחוב עוזיאל 0 מ', לדופן המזרחית ברחוב מנחם 3.5 מ', לדופן המערבית ברחוב מנחם 5 מ', לרחוב כנפי נשרים 2 מ', לסמטת אילון 3 מ', ליתר הרחובות 5 מ' לרבות לשדרות השחרור וסמטת נחשון.
5. קווי בניין קדמיים לפי רחובות: לדרך בן גוריון 2 מ', לרחוב עוזיאל 0 מ', לרחוב נידוני קהיר מקטע צפוני 3 מ', לרחוב נידוני קהיר מקטע דרומי 4 מ', לרחוב פבריגט ושדרות השחרור 5 מ'.
6. 40% מיחיד יהיו עבור דיור מכליל.
7. המרפסות יהיו בכפוף לשמירה על קווי הבניין.

