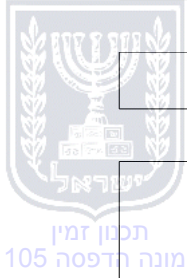


הוראות התכנית

תכנית מס' 503-0573865

התחדשות עירונית - גבעת רמב"ם



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גבעתיים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו להתחדשות עירונית בגבעת רמב"ם, נועדה לתת מענה לצורך בחיזוק ובחידוש המבנים הקיימים שמרביתם בני 60 שנה ומעלה ולהתוות מסגרת סטאטוטורית לציפוף עירוני, בד בבד עם שמירה על צביון השכונה ופיתוח התשתיות הציבוריות בהתאם לגידול האוכלוסייה. התכנית מאפשרת תוספת יחיד עד כהכפלה של מספר היחיד הכולל בשכונה ביחס לכ-3,047 היחיד הקיימות.

תכנית ההתחדשות העירונית הוכנה מכוח הוראות סעיף 23 בתמ"א 38, ונועדה לתת מענה לצורך בחיזוק ובחידוש המבנים הקיימים וציפוף עירוני, בד בבד עם שמירה על צביון השכונה ופיתוח התשתיות הציבוריות בהתאם לגידול האוכלוסייה. הואיל והוראות התכנית גובשו בהתאם למאפייני השכונה וצרכיה, אין הן זהות להוראותיה של תמ"א 38. לפיכך, נקבעו ההוראות באופן מפורט ומפורש, כתכנית העומדת על רגליה שלה.

בחלקים הפנימיים של השכונה, התכנית קובעת מסגרת להתחדשות עירונית במגרשים בודדים ובאיחוד חלקות ("התחדשות עירונית מגרשית"), במסלול של חיזוק ותוספת קומות למבנים קיימים או במסלול של הריסה ובנייה מחדש, לרבות במגרשים ריקים. באזורי ההתחדשות העירונית המגרשית, התכנית קובעת את זכויות הבניה בשיטה הנפחית, המבוססת על גודל השטח התחום בתוך קווי הבניין במגרש ועל מספר הקומות המותר. על

לאורך רחוב ויצמן, בנוסף על שני המסלולים להתחדשות מגרשית, התכנית מאפשרת התחדשות מתחמית, המותנית בהכנת תכנית מפורטת למתחם. הוראות התכנית לרחוב ויצמן מחייבות תכנון חזית פעילה רצופה לרבות שימושים מסחריים ושימושים מעין ציבוריים במפלס הרחוב.

התכנית מייעדת את האזור המערבי של השכונה, בין רחוב רמז ודרך השלום, למתחמי פינני בינוי ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, בהם יוקמו מוסדות הציבור הגדולים של השכונה. במתחמים אלו תתאפשר בניית מגדלי מגורים תעסוקה ומסחר לאורך דרך השלום, ומגורים בבניה מרקמית לאורך רחוב רמז. בין המגדלים והבניה המרקמית תפריד רצועה רצופה של שצ"פים ומוסדות ציבור, לרבות בית ספר. סיווג התכנית ביחס למתחמי הפינני בינוי בדרך השלום הוא מתארי בלבד, ותידרש הכנת תכניות איחוד וחלוקה מפורטות ואישורן לפני שתתאפשר הוצאת היתרי בניה.

במתחם הדרום-מזרחי של השכונה, שבין דרך יצחק רבין לרחוב רחל, נקבע שטח לתכנון עתידי במסגרת פינני בינוי, אשר יאפשר הקמת מגדלי מגורים לצד בניה מרקמית ושטחים למסחר בקומות הקרקע. וכן שטחים ציבוריים לרבות בית ספר ושצ"פ.

המענה של התכנית עבור הצורך בשטחים פתוחים ומגוונים לרווחת התושבים ניתן על ידי הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים במתחמי הפינני בינוי, על ידי הוראות המאפשרות שימוש של התושבים בחצרות בתי ספר בשעות שלאחר הלימודים ועל ידי הרחבת רחובות השכונה על חשבון המגרשים לבניה לטובת מדרכות רחבות, אזורי שהייה ועוד. התכנית מדגישה במיוחד נטיעת עצים ויצירת רצף של הצללה בשצ"פים ולאורך הרחובות.

התכנית משמרת את השלד האורבאני המקורי של השכונה, קובעת הוראות שימור למתחם ההיסטורי בראש הגבעה, למתחם בית אלון וגינת סאלד ולשדרות עצים ותיקים ורחבי נוף שניטעו בראשית ימיה של השכונה, היוצרים חופה ירוקה רצופה מעל רחובות טייבר, הצנחנים ורמז. כמו כן, התכנית מגדירה מספר מבנים בעלי ערך היסטורי או אדריכלי כמבנים לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

התחדשות עירונית - גבעת רמב"ם

503-0573865

מספר התכנית

334.762 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גבעתיים
קואורדינאטה X	181788
קואורדינאטה Y	664061

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גבעת רמב"ם, בין רח' וייצמן ממזרח ודרך השלום ממערב ובין דרך יצחק רבין מדרום ובית עלמין נחלת יצחק מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעתיים - חלק מתחום הרשות: גבעתיים

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	721, 811	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6154	מוסדר	חלק	10-37, 40-45, 53-58, 67-73, 80-84, 89-95, 102-116, 118, 120, 126, 133, 136, 138, 140-143, 146-147, 154-169, 174-178, 180, 184-194, 197, 199-203, 205-216, 218-240, 244, 246, 248-250, 256, 259-262, 270-274, 278-291, 293, 295-305, 308-313, 316-317, 319-321, 323, 327-334, 336-351, 355-380, 383-389, 391-392, 394-395, 397-408, 411-415, 420-421, 454-455, 457-462, 478-480, 483-485, 488-492, 497-499, 502-505, 508-511, 656-657, 671-678, 687-688, 690-691, 695-696, 702, 704, 706, 709-710, 714-715, 718, 722-723, 729-733, 736-737, 740-743, 746-752, 760-766, 768-775, 777-782, 784-786, 788-795, 797-801, 803-806, 812, 814-818, 824, 826-832, 837, 840-841, 843-845, 856-857, 860, 862-870, 872-875, 877-882, 884, 887-892, 894-897, 900-917, 920, 924-925, 927-930,	38, 50-51, 62, 74, 85-86, 88, 128-129, 170, 418, 658-659, 776, 783, 819, 852, 871, 886, 923, 931



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	285-287, 325-326	329

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

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

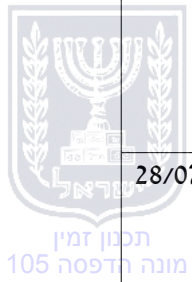
תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 פרק דרכים. הוראות תכנית תמא/ 1 פרק דרכים תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
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
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38. הוראות תכנית תמ"א 38 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	תמא/ 38
24/01/2018		4591	7684	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 503-0475160. הוראות תכנית 503-0475160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	503-0475160
15/08/2016		9035	7320	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 503-0200956 בתחומה של תכנית זו	החלפה	503-0200956
21/07/2016		8824	7306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 503-0189282 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0189282
23/12/2015		2165	7171	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 503-0243162 ממשיכות לחול.	שינוי	503-0243162
02/08/2012		5608	6454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר	שינוי	גב/ מק/ 572



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית גב/ מק/ 572 ממשיכות לחול.				
גב/ מק/ 563	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 563 ממשיכות לחול.	6383	2822		22/02/2012
גב/ מק/ 550	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 550. הוראות תכנית גב/ מק/ 550 תחולנה על תכנית זו.	6292	6486		12/09/2011
גב/ מק/ 519	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 519. הוראות תכנית גב/ מק/ 519 תחולנה על תכנית זו.	6217	3303		28/03/2011
גב/ מק/ 551	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 551. הוראות תכנית גב/ מק/ 551 תחולנה על תכנית זו.	6206	2782		28/02/2011
גב/ מק/ 549	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 549 ממשיכות לחול.	6161	1122		17/11/2010
גב/ מק/ 566	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 566 ממשיכות לחול.	6112	4006		26/07/2010
גב/ מק/ 559	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 559. הוראות תכנית גב/ מק/ 559 תחולנה על תכנית זו.	6112	4006		26/07/2010
גב/ 527	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 527. הוראות תכנית גב/ 527 תחולנה על תכנית זו.	6004	104		13/10/2009
גב/ מק/ 533	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 533 ממשיכות לחול.	5985	5236		04/08/2009
גב/ 502	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 502	5960	4178		03/06/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גב/ מק/ 522	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 522 ממשיכות לחול.	5861	150		30/10/2008
גב/ מק/ 517	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 517 ממשיכות לחול.	5786	2371		16/03/2008
גב/ מק/ 496	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ מק/ 496 בתחומה של תכנית זו	5732	381		31/10/2007
גב/ מק/ 503	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 503. הוראות תכנית גב/ מק/ 503 תחולנה על תכנית זו.	5683	3234		24/06/2007
גב/ מק/ 470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 470 ממשיכות לחול.	5543	3861		22/06/2006
גב/ מק/ 454	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 454 ממשיכות לחול.	5372	1791		28/02/2005
גב/ 358 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 358 / ג. הוראות תכנית גב/ מק/ 358 / ד תחולנה על תכנית זו.	5289	2550		15/04/2004
גב/ מק/ 2002	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ מק/ 2002 בתחומה של תכנית זו	5169			24/03/2003
גב/ מק/ 445	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 445 ממשיכות לחול.	5135			04/12/2002
גב/ מק/ 438	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 438	5135			04/12/2002

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גב/ מק/ 358 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ מק/ 358 / ג. הוראות תכנית גב/ מק/ 358 / ג תחולנה על תכנית זו.	4972			15/03/2001
גב/ מק/ 353 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ מק/ 353 / ה ממשיכות לחול	4701			23/11/1998
גב/ 373 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 373 / ב ממשיכות לחול.	4621	2584		24/02/1998
גב/ 410	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 410. הוראות תכנית גב/ 410 תחולנה על תכנית זו.	4291	2567		16/03/1995
גב/ 406	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 406 בתחומה של תכנית זו	4235	4516		28/07/1994
גב/ 353 / ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 353 / ד. הוראות תכנית גב/ 353 / ד תחולנה על תכנית זו.	4235	4515		28/07/1994
גב/ 373 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 373 / א ממשיכות לחול.	4152	200		21/10/1993
גב/ 358	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 358. הוראות תכנית גב/ 358 תחולנה על תכנית זו.	3530			01/03/1988
גב/ 385	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 385 בתחומה של תכנית זו	3475			25/08/1987
גב/ 357	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 357 ממשיכות לחול.	2904			17/03/1983
גב/ 258 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת	2874			16/12/1982



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית גב/ 258 /א. הוראות תכנית גב/ 258 /א תחולנה על תכנית זו.				
גב/ 319 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 319 /א ממשיכות לחול.	2657			10/09/1980
גב/ 170 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 170 /א בתחומה של תכנית זו	2269	240		11/11/1976
גב/ 313	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 313 . הוראות תכנית גב/ 313 תחולנה על תכנית זו.	2219			13/05/1976
גב/ 293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 293 ממשיכות לחול.	2185			15/01/1976
גב/ 258	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 258 בתחומה של תכנית זו	2119			19/06/1975
גב/ 284	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 284 ממשיכות לחול.	2080			02/01/1975
גב/ 261	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 261 ממשיכות לחול.	1977			06/01/1974
גב/ 259	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 259 ממשיכות לחול.	1965			29/11/1973
גב/ 219	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 219 ממשיכות לחול.	1828			08/06/1972
גב/ 226	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 226	1746			12/08/1971



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גב/ 174	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 174 בתחומה של תכנית זו	1718			06/05/1971
גב/ 214	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 214. הוראות תכנית גב/ 214 תחולנה על תכנית זו.	1705			01/03/1971
גב/ 177	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 177 בתחומה של תכנית זו	1674			19/11/1970
גב/ 198	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גב/ 198. הוראות תכנית גב/ 198 תחולנה על תכנית זו.	1673			12/11/1970
גב/ 169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 169 ממשיכות לחול.	1673			12/11/1970
גב/ 197	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 197 ממשיכות לחול.	1657			03/09/1970
גב/ 179	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 179 בתחומה של תכנית זו	1657			03/09/1970
גב/ 190	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 190 ממשיכות לחול.	1622			07/05/1970
גב/ 170	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 170 ממשיכות לחול.	1543			14/08/1969
גב/ 156	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 156 ממשיכות לחול.	1524			08/05/1969
גב/ 159	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 159	1458			20/06/1968

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
גב/ 123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 123 ממשיכות לחול.	1216			23/09/1965
גב/ 77	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 77 ממשיכות לחול.	0			11/05/1961
גב/ 73	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גב/ 73 בתחומה של תכנית זו	0			27/10/1960
גב/ 53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 53 ממשיכות לחול.	761	1337		06/05/1960
גב/ 27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית גב/ 27 ממשיכות לחול.	0			18/08/1955

הערה לטבלה:

יחס לתכנית גב/202 אשר קיבלה תוקף ב-19.11.1970 ופורסמה בילקוט פרסומים מס' 1674 - החלפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

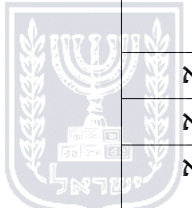
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחיאל קורין		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח 1 להוראות התכנית- זכויות והוראות בניה	12: 31 20/06/2023	יחיאל קורין	20/06/2023	7		מחייב	עקרונות תכנון
לא	תשריט יעודי קרקע מצב מאושר	18: 58 14/07/2021	רון אורי	05/07/2021	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח שימור	13: 12 03/06/2023	גיורא סולר	31/05/2023	42	1:1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור- צרופה מס' 1- תיק תיעוד מקדים- בית הכנסת המרכזי- רחוב טייבר 25	22: 05 21/06/2021	גיורא סולר	23/09/2019	63	1:1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור- צרופה מס' 2- תיק תיעוד מקדים- בריכת השחיה	22: 11 21/06/2021	גיורא סולר	03/09/2019	35	1:1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור- צרופה מס' 3- תיק תיעוד מקדים- גן סאלד	22: 15 21/06/2021	גיורא סולר	30/08/2019	29	1:1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור- צרופה מס' 4- תיק תיעוד מקדים- "בית אלון"- בית העם	22: 23 21/06/2021	גיורא סולר	03/09/2019	79	1:1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור- צרופה מס' 5- תיק תיעוד מקדים- בית טייבר גבעתיים. המסמך נערך על ידי אדריכל אורי פדן ואדריכלית רות גור עבור הועדה המקומית גבעתיים	22: 29 21/06/2021	גיורא סולר	30/03/2016	83	1:1	רקע	תיעוד ושימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח שימור-צרופה מס' 6- תיק תיעוד מקדים-מגדל המים	22: 35 21/06/2021	גיורא סולר	25/10/2019	33	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	סקר עצים בוגרים	23: 49 24/06/2021	נתן סאס	24/06/2021	86	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תרשים סקר עצים	22: 17 22/06/2021	נתן סאס	18/06/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי-גליון 1 מתוך 4 - מפת מפתח אזורי תכנון	13: 07 03/06/2023	יחיאל קורין	30/05/2023	1	1: 3250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-גליון 2 מתוך 4 - עקרונות בינוי טיפולוגיות 1, 2, 3 מסלול חיזוק מבנים ומסלול הריסה ובניה מחדש	11: 34 06/06/2023	יחיאל קורין	30/05/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-גליון 3 מתוך 4 - עקרונות בינוי טיפולוגיה 4 - תאי שטח 601, 602	13: 10 03/06/2023	יחיאל קורין	30/05/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי-גליון 4 מתוך 4 - עקרונות בינוי טיפולוגיה 4 - תא שטח 603	22: 16 07/06/2023	יחיאל קורין	30/05/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חברתי	17: 09 12/09/2019	דורית פרי	10/11/2017	18	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	22: 04 22/06/2021	דורית פרי	22/06/2021	18	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נוף ומורשת-גליון 1 מתוך 2, תכנית נוף, דיאגרמות מרחב ציבורי	13: 14 03/06/2023	יעל מוריה	23/05/2023	1	1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח נוף ומורשת-גליון 2 מתוך 2-חתכים עקרוניים, פתרונות ניקוז	13: 15 03/06/2023	יעל מוריה	23/05/2023	1	1: 2000	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תנועה-גליון 1 מתוך 4- תכנית תנועה כללית ק.מ. 1: 1,1000 וחתכים טיפוסיים	09: 28 04/06/2023	אליה בן שבת	23/05/2023	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה

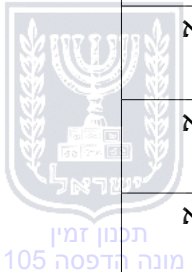


תכנון זמין
מונה ודפסה 105



תכנון זמין
מונה ודפסה 105

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה-גליון 2 מתוך 4- תכנית תנועה ק.מ. 1:500-גליון צפוני	09:29 04/06/2023	אליה בן שבת	23/05/2023	1	1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה-גליון 3 מתוך 4- תכנית תנועה ק.מ. 1:500-גליון דרומי	09:31 04/06/2023	אליה בן שבת	23/05/2023	1	1:500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה-גליון 4 מתוך 4- תכנית מערכת תח"צ ק.מ. 1:1,000	09:32 04/06/2023	אליה בן שבת	23/05/2023	1	1:1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	23:37 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	10	1:1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב-גליון 1 מתוך 6-מערכת ביוב קיימת ומוצעת	23:39 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב-גליון 2 מתוך 6-מערכת ביוב קיימת ומוצעת	23:40 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב-גליון 3 מתוך 6-מערכת ביוב קיימת ומוצעת	23:42 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב-גליון 4 מתוך 6-מערכת מים קיימת ומוצעת	23:46 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:1000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב-גליון 5 מתוך 6-מערכת מים קיימת ומוצעת	23:49 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב-גליון 6 מתוך 6-מערכת מים קיימת ומוצעת	23:50 19/02/2021	אורן גבעון	16/12/2020	1	1:500	מנחה	מים
לא	נספח ניהול נגר	21:53 22/06/2021	רן מולכו	21/06/2021	34	1:1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית מערכת ניקוז תת קרקעית מצב קיים ומצב מוצע	21:54 22/06/2021	רן מולכו	24/03/2021	1	1:1000	מנחה	ניהול מי נגר



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר היסטורי לקרקע חשודה בזיהום	17: 35 12/09/2019	עזר פישלר	25/04/2018	21	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	תכנית דיגום גזי קרקע	17: 36 12/09/2019	עזר פישלר	15/11/2018	10	1: 1	מנחה	איכות הסביבה

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 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים		12	074-7681405		gurin@moch.gov.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים	גבעתיים	שינקין	2	03-5722413	03-5732976	rutyb@givatayim.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 12 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	(1)	12	074-7681405		gurin@moch.gov.il

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 12 ירושלים.

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	יחיאל קורין		יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרוייקט	מתכנן	דורון קופמן		תנע ניהול פרוייקטים בע"מ	פתח תקוה	(1)	16	03-9229999	03-9229910	doron@tenna.co.il
בוגר בעיצוב	יועץ	עופר תא-אור		תא-אור אדריכלים	אבטליון	(2)	40	052-3839694		ofer@ta-or.co.il
כלכלן/שמ אי מקרקעין	יועץ כלכלי	אלי כהן	400	מימד 21 (מערכות כלכליות) בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7553103	eli@kfb.co.il
תכנון חברתי ושיתוף הציבור	יועץ	דורית פרי		ירושלים	שמעוני		62	02-6482801	02-6482801	prigat@netvision.net.il
אדריכלית נוף תואר שני	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664008	03-5664003	office@moriam-sekely.co.il
דוקטור להנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	ד"ר אליה בן שבת הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	התשבי	103	04-8100085	04-8370781	elia@eliabs.com
מהנדס מים וביוב M.Sc	מהנדס	אורן גבעון	105288	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-6952418	03-6916647	oren@lebel.co.il
יועץ ניקוז/ ניהול נגר	יועץ	רן מולכו	9955549	ליגמ פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(4)		04-9059397		ran@lygm.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן סביבתי M .Sc, M.B.A	יועץ סביבתי	עזר פישלר		עזר פישלר מתכנן סביבתי	אשרת	(5)		072-2520216		ezer@fischler .co.il
אגרונום	סוקר עצים	נתן סאס		נתן סאס	הר אדר	(6)		02-5345992		sasnatan@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	יועץ	גיא סולר		אדריכל גיאורא סולר	ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315	077-3212316	giorasolar7@ gmail.com

(1) כתובת: משה דיין 16, פתח תקווה.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: נחלת יצחק 32א' תל אביב יפו.

(4) כתובת: קיבוץ הרדוף, ד.ג. המוביל 1793000.

(5) כתובת: נווה זיו, ד.ג. אשרת.

(6) כתובת: מבוא ההדס 15 הר אדר 9083600.



משרד תכנון ודפוסה 105



משרד תכנון ודפוסה 105

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
גג ירוק	גג או חלק מגג, המגוון על גבי מצע מנותק בעומק נטו של 15 ס"מ לפחות
דירור מכיל	דירות קטנות (55 מ"ר כולל ממ"ד), דירור בהישג יד לפי דין ודירור מוגן
התחדשות עירונית מגרשית	התחדשות עירונית בחלקה בודדת או שתי חלקות בדרך של חיזוק ותוספת קומות או בדרך של הריסה ובניה מחדש
זכויות בניה כוללות במגרש	סה"כ זכויות הבניה במגרש, כולל סך כל השטחים עיקריים וכל שטחי השרות המותרים במגרש
זכויות בניה נפחיות	זכויות בניה הנקבעות כנגזרת של מגבלות הבניה המרחביות: קוי הבניין המותרים ומספר הקומות המותר מעל ומתחת למפלס כניסה הקובעת
חזית פעילה	חזית מסחרית רציפה, הכוללת שימושים מסחריים ושימושים מעין ציבוריים
חיזוק מבנה	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר את עמידותו בפני רעידות אדמה על פי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
טיפולוגיה 1	לב השכונה, רח' רמב"ם, אזור ה"עין".
טיפולוגיה 2	ראש הגבעה, רח' טיבר דופן צפונית, מתחם בית אלון ובריכת רמב"ם
טיפולוגיה 3	רח' ויצמן דופן מערבית
טיפולוגיה 4	מתחמי פינוי בינוי בדרך השלום וברבין. 1. מתחמי התחדשות עירונית תאי שטח 601, 602, 603, 607 לאורך דרך השלום. 2. מתחם התחדשות עירונית תאי שטח 611, 612 לאורך דרך רבין.
מבנה קיים	מבנה קיים בהיתר כדין
מגרש מדרוני	מגרש בו העורף נמוך מהחזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו או מגרש אשר הרחוב המשיק לו משופע.
מפלס הרחוב לצורך קביעת סף גובה הכניסה הקובעת	מפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת בחזית חלקה, באמצע גבול החלקה. במגרשים פינתיים, עולים ויורדים, מפלס הרחוב יימדד ברחוב הגבוה
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבנין הקדמי וגבול החלקה כולל המשכו עד לגבולות החלקה הצידיים
מתחם אנציו סירני	מתחם פינוי בינוי תא שטח 601
מתחם ה"עין"	מתחם בתאי שטח 701-719 בין הרחובות "רמב"ם", "הנגבה" ו"טיבר" בו מתאפשרת התחדשות עירונית מגרשית ו/או פינוי בינוי לתכנון בעתיד.
מתחם חנה סנש	מתחמי פינוי בינוי תאי שטח 602, 603. ניתן לכלול במתחם זה אחד או יותר מתאי השטח: 141-145 בדופן הדרומית של רחוב "ההגנה"
מתחם רבין	מתחם פינוי בינוי לתכנון בעתיד בתאי שטח 611, 612
מתחמי התחדשות עירונית	מתחמים בהם מותרת התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי למתחמים בשלמותם, בלבד
עיצוב מיוחד	רצועה מרכזית בין בינוי מרקמי למגדלים, מכילה שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור
קו בניין קדמי	קו בנין בחזית הרחוב. בבניין פינתי, קוי הבניין ב-2 חזיתות רחוב או יותר ייחשבו לקוי בניין קדמיים.
קומה טיפוסית	קומה חזרתית החוזרת על עצמה לפחות פעמיים ושאיננה קומת קרקע או קומת גג
קומת גג	קומה עליונה למגורים במבנה אשר נמצאת בנסיגה ביחס לקומה הטיפוסית.
קומת מרתף	חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו תחת מפלס פני הקרקע המתוכנן במגרש ובכל מקרה תחתית תקרתו או חלק ממנה אינה בולטת

מונח	הגדרת מונח
	למעלה מ-50 ס"מ ממפלס פני הקרקע המתוכנן במגרש
שטח קומתי בנוי	90% מהשטח התחום בתוך קווי הבניין בקומה אחת

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

קביעת מסגרת סטאטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם. מתווה התכנית כולל התחדשות לב השכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובניה מגרשית או באיחוד חלקות, תוך שמירה על המאפיינים היחודיים של השכונה. וכן, הגדרת אזורים וקביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית תוך מתן מענה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות להתחדשות עירונית במסלול חיזוק מבנים ותוספת קומות, ובמסלול הריסה ובניה מחדש.
2. קביעת קווי בנין, הוראות בינוי, הפקעות, מתן תמריצים לאיחוד חלקות, ותנאים להוצאת היתרי בניה מכח התכנית.
3. קביעת מתחמים והוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי פינוי בינוי.
4. קביעת הוראות למתחמים לשימור, למבנים לשימור ולשדרות עצים ותיקים ייחודיים לשימור.
5. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, וייצמן ודרך השלום.
6. קביעת הוראות לחניה ציבורית, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
7. קביעת אבני דרך לפיתוח תשתיות ציבוריות כגון מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, חניה, תשתיות טכניות וכו'.
8. מתן אפשרות לרישום תלת ממדי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	428 - 401, 333 - 312, 310 - 301
מגורים ג'	1 - 180, 182 - 189, 201, 202, 207, 221 - 223, 242, 311, 334 - 339, 501, 506 - 509, 536
דיור מיוחד	904 - 901
תעסוקה	912, 911
מבנים ומוסדות ציבור	808 - 801
שטח ציבורי פתוח	816 - 811
ככר עירונית	1003 - 1001
דרך מאושרת	834, 833, 830 - 820
דרך מוצעת	832
שטח לתכנון בעתיד	612, 611
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	508, 507, 206 - 203
מגורים מסחר ותעסוקה	719 - 701, 603 - 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	809

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	829, 825, 824
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	808, 807, 805
אתר/מתחם לשימור	מגורים ב'	333 - 312
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	189, 125 - 113
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	813, 811
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח לתכנון בעתיד	612
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	714, 603 - 601
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	808, 805, 801
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	316
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	224
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	813, 811
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	834, 833
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	834, 824 - 822, 820
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	1002, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	834, 833, 830 - 827, 825 - 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	832
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	1002, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	808, 807, 804
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	420, 418, 415, 411, 409, 401, 325

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	6, 12, 24, 27, 28, 57, 74, 108, 112, 122, 145, 178, 226, 231, 233
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	601, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	811, 813, 816
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	809
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	912
גבול מתחם	דרך מאושרת	820 - 826, 829, 833, 834
גבול מתחם	דרך מוצעת	832
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 206, 507, 508
גבול מתחם	ככר עירונית	1001 - 1003
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	801 - 808
גבול מתחם	מגורים ב'	301 - 310, 312 - 313, 401 - 428
גבול מתחם	מגורים ג'	1 - 136, 148 - 180, 182 - 187, 189, 201, 202, 207 - 221, 223 - 242, 311, 334 - 339, 501 - 506, 509 - 536
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	701 - 719
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	811 - 813
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	830, 834
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	601
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	820, 821, 830, 834
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1002
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	801 - 804, 808
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	401 - 428
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	1 - 10, 12 - 24, 116, 119, 121, 140 - 146, 501
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	701 - 719
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	811
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	809
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	911
חזית מסחרית	שטח לתכנון בעתיד	612
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	203 - 206, 507, 508
חזית מסחרית	מגורים ג'	12, 24, 34 - 36, 39 - 41, 41, 54, 58, 67 - 70, 80, 126, 127, 137, 138, 201, 202, 207, 220 - 223, 238 - 240
		242, 501 - 506, 509, 511 - 515, 525, 527 - 532, 534
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	601 - 603, 711, 719
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	814
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	821, 830, 834
עיצוב מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	601 - 603, 707, 708, 715 - 717
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	821, 830, 834

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	מגורים ב'	412
ציר הולכי רגל	מגורים ג'	142, 117
ציר הולכי רגל	מגורים מסחר ותעסוקה	715, 707, 603 - 601
ציר הולכי רגל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	809
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	825, 820
שטח לתכנון מפורט	מגורים ג'	536 - 515, 506 - 503
שיקום/התחדשות	שטח לתכנון בעתיד	612, 611
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	834, 826
שיקום/התחדשות	מגורים מסחר ותעסוקה	603 - 601
תחבורה תלת מימד	שטח לתכנון בעתיד	612, 611
תחבורה תלת מימד	דיור מיוחד	903, 901
תחבורה תלת מימד	דרך מאושרת	834, 833, 830 - 828, 826 - 820
תחבורה תלת מימד	דרך מוצעת	832
תחבורה תלת מימד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	508, 507, 206 - 203
תחבורה תלת מימד	ככר עירונית	1002, 1001
תחבורה תלת מימד	מבנים ומוסדות ציבור	808 - 806, 804 - 801
תחבורה תלת מימד	מגורים ב'	428 - 401, 333 - 312, 310 - 301
תחבורה תלת מימד	מגורים ג'	56, 54 - 41, 39 - 36, 32 - 27, 25 - 1, 166 - 147, 137 - 101, 98 - 70, 68 - 168 - 179 - 182, 201, 202, 207 - 211, 213, 216 - 221, 223 - 242, 311, 334 - 339, 501 - 506, 509
תחבורה תלת מימד	מגורים מסחר ותעסוקה	719 - 713, 711 - 701, 603 - 601
תחבורה תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	815, 814, 812, 811

3.2 טבלת שטחים

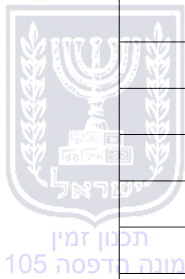
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב 1	1,120	0.34
אזור מגורים ב 2	90,792	27.12
אזור מגורים ד	5,153	1.54
אזור מסחרי	2,207	0.66
דרך להולכי רגל	183	0.06
דרך מאושרת	59,330	17.72
דרך מוצעת	7,315	2.19
מבנים ומוסדות ציבור	1,786	0.53
מגורים א	38,608	11.53
מגורים א 1	6,688	2
מגורים ב	30,235	9.03
מגורים ב 3	330	0.10
מגורים ג	33,240	9.93

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.11	351	מגורים ומסחר
5.83	19,500	מגורים מיוחד
0.31	1,033	מגרש מיוחד
3.68	12,328	מרכז מסחרי
0.02	68	שביל
1.45	4,837	שטח לבנייני ציבור
0.33	1,095	שטח מוצע לבנייני ציבור
2.80	9,387	שטח ציבורי מיוחד
2.33	7,803	שטח ציבורי פתוח
0.41	1,373	שטח קיים לבנייני ציבור
100	334,762	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.92	13,098.21	שטח לתכנון בעתיד
4.24	14,182.02	דיוור מיוחד
17.73	59,244.14	דרך מאושרת
0.10	347.92	דרך מוצעת
0.80	2,658.46	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.39	7,987.23	ככר עירונית
1.86	6,220.32	מבנים ומוסדות ציבור
8.75	29,247.22	מגורים ב'
37.79	126,272.36	מגורים ג'
14	46,773.63	מגורים מסחר ותעסוקה
1.89	6,325.82	שטח ציבורי פתוח
2.82	9,433.07	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.71	12,381.56	תעסוקה
100	334,171.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. בקומת הקרקע בלבד: משרדים למקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים מועדון דיירים חדרים טכניים. שטחים ציבוריים לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים, יתווספו באיחוד חלקות בלבד.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו:</p> <p>א. יחידות דיור תחת מפלס הכניסה הקובעת במגרש מדרוני.</p> <p>ב. יחידות דיור שהיו קיימות בפועל בהיתר בניה ערב הריסת מבנה קיים</p> <p>ג. מחסנים בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור במגרש</p> <p>ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ה. חדרים טכניים וחדרי עזר ככל שנדרש עבור המבנה או המבנים והשימושים במגרש</p> <p>ו. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>התחדשות עירונית</p> <p>1. התחדשות עירונית מגרשית ותוספת זכויות בניה על פי תכנית זו יתאפשרו בשני מסלולים:</p> <p>א. מסלול א' - חיזוק ועיבוי - תוספת קומות ו/או הרחבת קומות למבנים קיימים בהיתר.</p> <p>ב. מסלול ב' - הריסה ובניה מחדש של מבנים, לרבות בניה במגרשים ריקים.</p> <p>2. הוראות להתחדשות עירונית מגרשית במסלול א':</p> <p>א. מסלול א' יותר לחלקה בודדת בלבד או ל-2 חלקות עליהן בנויים מבנים עם קיר משותף.</p> <p>ב. יותר להגיש בקשה להיתר בניה משותף עבור 2 חלקות צמודות, תוך שמירה על קווי בניין נפרדים לחלקות המשתתפות.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף ב. לעיל, בהיתר בניה משותף עבור 2 חלקות צמודות תותר בניית ממ"דים בקו בניין צידי 0 בצד הגבול המשותף כמפורט בסעיף 1.2 ב(5). כמו כן יותר תכנון חניה משותפת ל-2 החלקות.</p> <p>3. הוראות להתחדשות עירונית מגרשית במסלול ב':</p> <p>א. התחדשות תעשה בחלקה בודדת או באיחוד 2 חלקות.</p> <p>ב. יותר במקרים חריגים בלבד, איחוד עד 3 חלקות בכפוף להנמקה של מוסד התכנון, תוך התייחסות, בין השאר, לתנאים הפיסיים (נגישות, טופוגרפיה ומצב המבנים).</p> <p>4. במתחם לשימור ש 1- ראש הגבעה וברחוב טייבר בתאי שטח 401-428, ו- 804-801, המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" לא יתאפשר איחוד חלקות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תוספות לבניינים קיימים במסלול התחדשות עירונית א'</p> <p>1. הוראות פסקה זו מתייחסות לתוספות לבניינים קיימים הכוללות תוספת קומות, הגדלת</p>



4.1

מגורים ב'

- קומות, תוספת חדרי יציאה לגג, סגירת קומות מפולשות ותוספת מרפסות.
2. במבנים לשימור תנאי להיתר הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.
3. תנאי להיתר שיפוץ הבניין כולו וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן הישראלי או בהוכחת עמידות המבנה בהתאם לתקן.
4. מרכיבי חיזוק המבנה יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה, ככל הניתן, ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין על פי תכנית זו. כמו כן תותר השלמת החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.
5. מרחבים מוגנים ייבנו בתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו. במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, ניתן בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית חריגה עד 2.0 מ' מקו הבניין הצידי ועד 3.0 מ' מקו הבניין האחורי, בכפוף לתנאים הבאים ובאישור הועדה המקומית:
 - א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי ירחק לפחות 4.0 מ' מקו החזית הקדמי.
 - ב. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הקומות הקיימות בהמשך אנכי רציף.
 - ג. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
- במידה והשתכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לתכנן ממ"ד תקני בהתאם לאמור, יותר קו בניין צידי 0, בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים ובאישור הועדה דלעיל.
6. פירי מדרגות ומעליות ייבנו בתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו. במידה ולא ניתן למקם את הפירים בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2.0 מ' מקו הבניין הצידי. פירים הבולטים מעבר לקו בניין צידי ירחקו לפחות 4.0 מ' מקו החזית הקדמי.
7. תותר סגירת קומה מפולשת. הוראות סעיף 4.1.2 ג' לעיל יחולו על סגירת הקומה המפולשת.

ג

הנחיות מיוחדות

- שילוב שימוש ציבורי במבני מגורים
1. במסגרת התחדשות עירונית במסלול ב', תותר באיחוד חלקות בלבד, שיעשה לפי דין, קביעת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, אשר לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ולא יפחת מ-130 מ"ר שטח עיקרי.
 2. ככל שהשימוש שיועד לשטח הציבורי יהיה מוסד חינוכי, יוקצה לו שטח חצר כנדרש על פי הנחיות משרד החינוך הרלוונטיות.
 3. לשימוש הציבורי תתוכנן כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים.
 4. הגישה אל השטח הציבורי תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית, ככל הניתן.
 5. היתר בניה יכלול נספח עיצוב אדרי' ונופי, אשר יכלול בין השאר, התייחסות לשטח הציבורי המבונה, מיקומו בקומת הקרקע, הגישה אליו, גובה הקומה הציבורית, הצללה, תאורה טבעית, נטיעות, עקרונות לטיפול במערכות ועוד.

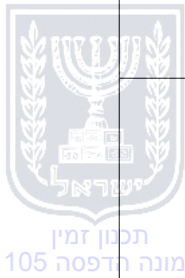
4.1	מגורים ב'
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. חלקות שיאוחדו על פי הוראות תכנית זו ייחשבו כחלקה אחת לצורך קביעת קווי בנין.</p> <p>2. במסלול א', קווי הבניין המחייבים הם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>באיחוד חלקות, חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לגושי מבנה נפרדים שמספרם כמספר החלקות המשתתפות באיחוד. החלוקה תתבצע על ידי נסיגה/ות ברוחב 3 מ' לפחות ובעומק 2 מ' לפחות בחזית המבנה הקדמית</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בקומת הקרקע תותר הקצאת שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין כגון: מבואת כניסה, מועדון דיירים, מחסנים, חדרי אופניים, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין.</p> <p>2. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות.</p> <p>3. לא יותרו שימושים טכניים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. גובה קומות מותר:</p> <p>ג. גובה מקסימלי קומת קרקע: 4.0 מ'</p> <p>ד. גובה מקסימלי קומת קרקע עם מסחר: 6.0 מ'</p> <p>ה. גובה מקסימלי קומה טיפוסית: 3.3 מ'</p> <p>ו. גובה מקסימלי 2 קומות עליונות: 4.0 מ'</p> <p>ז. גובה מקסימלי קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה (נטו, מפני רצפה ועד תחתית התקרה): 4.5 מ'. גובה מקסימלי של קומות מרתף נוספות: 3 מ'. מהנדס הוועדה רשאי להתיר קומות תת-קרקעיות גבוהות יותר.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניה בקומת הגג</p> <p>1. שטחי הבנייה המירביים בקומת הגג ייקבעו על פי האמור בסעיפים 2. עד 5 שלהלן, ויכללו שטחים עיקריים, מרפסות, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות.</p> <p>2. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.</p> <p>3. בדופן הצפונית של רחוב טייבר לא תחול חובת נסיגה בחזית האחורית.</p> <p>4. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' משתי החזיתות הקדמיות.</p> <p>5. בחלקות בהן בשל נתוני החלקה מתקבל על פי הוראות סעיפים 2. ו-4. לעיל שטח קומת גג נמוך מ-50% משטח הגג, או עומק קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יחולו הקלות כדלהלן:</p> <p>א. מידת הנסיגה אחורית לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>ב. במגרשים פינתיים נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-2.0 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>ג. למרות האמור, יותר לבטל את הנסיגה האחורית באישור הוועדה המקומית בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>6. בתחום הנסיגה יותרו פרגולות עד מרחק 1.2 מ' מחזית המבנה. בתחום הנסיגה בחזית האחורית יותרו פרגולות עד מרחק 0.8 מ' מהחזית.</p> <p>7. תותר בניית מגדל מדרגות לצורך יציאה לגג מתוך חדר מדרגות משותף ולשם מילוט. שטח המגדל לא יעלה על שטח פיר המדרגות וקירותיו יהיו בהמשך לפיר המדרגות. גובה המגדל לא יעלה על 3.0 מ' הנמדדים ממפלס הגג ועד לקצה מעקה הגג של החדר. לא תותר בניית חדר יציאה לגג.</p>
ח	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות</p> <p>1. לכל יח"ד תתוסף מרפסת שמש, אשר סגירתה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. במסלול ב' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.</p> <p>3. בקומה שמעל קומת הקרקע תותר הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' ובלבד שגובהן לא יפחת מ-4.0 מ' מעל מפלס הרחוב.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין צידיים</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש</p> <p>6. לא יותר ניצול מרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש.</p> <p>7. הוראות 1-4 לעיל אינן פוגעות במרפסות קיימות במסלול התחדשות עירונית א' ובלבד ששטח המרפסות הכולל בבניין לא יהיה מעל השטח המותר על פי הוראה זו והערות בנספח 1 להוראות התכנית, ובלבד שתכנון התוספות למבנה וחלקי המבנה הקיים ישתלבו באופן ראוי מבחינה ארכיטקטונית, באישור הועדה המקומית.</p>
ט	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בינוי לטיפולוגיה 2</p> <p>על מבנים ומתחמים לשימור ושימור נופי אשר מסומנים במתחם ש 1-ראש הגבעה וב"הנחיות מיוחדות" בדופן הצפונית של רחוב טייבר, חלות הוראות פרק השימור, פרק 6.11.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ומשרדים למקצועות חופשיים כל עוד הם חלק מדירות המגורים, כך שתמיד תשמש דירת מגורים ומשרד נלווה. סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. בקומת הקרקע בלבד: מועדון דיירים, וחדרים טכניים. שטחים ציבוריים לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים, יתווספו באיחוד חלקות בלבד.</p> <p>3. לאורך רחובות ויצמן ורמב"ם תקבע חזית מסחרית פעילה, הכוללת שימושים מסחריים ומעין ציבוריים.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו:</p> <p>א. יחידות דיור תחת מפלס הכניסה הקובעת במגרש מדרוני.</p>



מגורים ג'	4.2
<p>ב. יחידות דיור שהיו קיימות בפועל ובהיתר בניה ערב הריסת מבנה קיים</p> <p>ג. מחסנים בהיקף של עד 8 מ"ר לכל יחידת דיור במגרש</p> <p>ד. מחסנים בהיקף של עד 30% משטחי מסחר ומשטחי השימושים מעין ציבוריים במגרש</p> <p>ה. שטחים משותפים לרווחת הדיירים .</p> <p>ו. חדרים טכניים וחדרי עזר ככל שנדרש עבור המבנה או המבנים והשימושים במגרש</p> <p>ז. חניה.</p> <p>ח. שטחים עיקריים למסחר שהגישה אליהם אך ורק מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>התחדשות עירונית</p> <p>א</p> <p>1. התחדשות עירונית מגרשית ותוספת זכויות בניה על פי תכנית זו יתאפשרו בשני מסלולים :</p> <p>א. מסלול א' - חיזוק ועיבוי - תוספת קומות ו/או הרחבת קומות למבנים קיימים בהיתר.</p> <p>ב. מסלול ב' - הריסה ובניה מחדש של מבנים, לרבות בניה במגרשים ריקים.</p> <p>2. הוראות להתחדשות עירונית מגרשית במסלול א' :</p> <p>א. מסלול א' יותר לחלקה בודדת בלבד או ל-2 חלקות עליהן בנויים מבנים עם קיר משותף.</p> <p>ב. יותר להגיש בקשה להיתר בניה משותף עבור 2 חלקות צמודות, תוך שמירה על קווי בניין נפרדים לחלקות המשתתפות.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף ב. לעיל, בהיתר בניה משותף עבור 2 חלקות צמודות תותר בניית ממ"דים בקו בניין צידי 0 בצד הגבול המשותף כמפורט בסעיף 4.2.2ג(5). כמו כן יותר תכנון חניה משותפת ל-2 החלקות</p> <p>3. הוראות להתחדשות עירונית מגרשית במסלול ב' :</p> <p>א. התחדשות תעשה בחלקה בודדת או באיחוד 2 חלקות.</p> <p>ב. יותר במקרים חריגים בלבד, איחוד עד 3 חלקות בכפוף להנמקה של מוסד התכנון, תוך התייחסות, בין השאר, לתנאים הפיסיים (נגישות, טופוגרפיה ומצב המבנים).</p> <p>4. במתחם לשימור ש 1- ראש הגבעה וברחוב טייבר בתאי שטח 401-428, ו- 801-804, המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" לא יתאפשר איחוד חלקות.</p> <p>5. במתחמים ברחוב וייצמן המסומנים ברסטר "שטח לתכנון מפורט" (תאי שטח 503-506, 507-525, 526-531, 532-535, 515-519 ו-536) ולמתחם בו כלולים תאי שטח 507-511 ר' סעיף 6.3 תנאים להכנת תכנית מפורטת.</p> <p>6. בכיכר רמב"ם (תאי שטח 213-217, 231-237) ובכיכר נגבה (תאי שטח 201, 202, 711, 223, 224) :</p> <p>א. יחויב איחוד של 2 חלקות לפחות</p> <p>ב. תתאפשר הוצאת היתרים מכח תכנית זו וללא תכנית נוספת עבור 2 חלקות בכיכרות, ולאורך רחובות רמב"ם והצנחנים, אשר בהם חזית מסחרית מחייבת.</p> <p>ג. לא יותר שילוב שימוש ציבורי בכיכרות רמב"ם ונגבה ולאורך רחובות רמב"ם והצנחנים, אשר בהם חזית מסחרית מחייבת.</p>	

מגורים ג'	4.2
<p>7. בתאי שטח 334-339 ו-311 לא יותר איחוד חלקות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות ציר הולכי רגל</p> <p>1. בגבול חלקה צידי, בו מסומן בתשריט יעודי הקרקע "ציר הולכי רגל" תירשם זיקת הנאה לציבור לרצועת שטח ברוחב 1.5 מ' עבור מעבר להולכי רגל, לכל עומק החלקה, בשתי החלקות הגובלות. רוחב המעבר לציבור לאחר רישום זיקת ההנאה בשתי החלקות יהיה 3.0 מ'. קו הבניין הצידי בצד הגובל ברצועת זיקת ההנאה יהיה ללא שינוי מהמוגדר בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5. תותר הקטנה של המעבר במקרה של בניה קיימת.</p> <p>2. המעבר האמור יפותח באופן המשכי למפלסי המדרכה הגובלת ברחובות הניצבים.</p> <p>3. שטח זיקת ההנאה להולכי רגל יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יפותח ברצף מפלסים עם שטחים בקצותיו ויואר בהתאם לשעות תאורת הרחובות.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תוספות לבניינים קיימים במסלול התחדשות עירונית א'</p> <p>1. הוראות פסקה זו מתייחסות לתוספות לבניינים קיימים הכוללות תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, סגירת קומות מפולשות ותוספת מרפסות.</p> <p>2. במבנים לשימור תנאי להיתר הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>3. תנאי להיתר בשיפוץ הבניין כולו וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן הישראלי או בהוכחת עמידות המבנה בהתאם לתקן.</p> <p>4. מרכיבי חיזוק המבנה יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ככל הניתן ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקו הבניין על פי תכנית זו. כמו כן תותר השלמת החזית ברצף עם רכיבי החיזוק.</p> <p>5. מרחבים מוגנים ייבנו בתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו. במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר באישור הועדה המקומית חריגה עד 2.0 מ' מקו הבניין הצידי ועד 3.0 מ' מקו הבניין האחורי, בכפוף לתנאים הבאים ובאישור הועדה המקומית:</p> <p>א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי ירחק לפחות 4.0 מ' מקו החזית הקדמי.</p> <p>ב. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הקומות הקיימות בהמשך אנכי רציף.</p> <p>ג. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.</p> <p>במידה ולא ניתן לתכנן ממ"ד תקני בהקלות מקוי בניין שלעיל, יותר קו בניין צידי 0, בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין הגובלים ובאישור הועדה המקומית ובתנאי קיום סעיף א' דלעיל.</p> <p>6. פירי מדרגות ומעליות ייבנו בתחום קווי הבניין המותרים על פי תכנית זו. במידה ולא ניתן למקם את הפירים בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2.0 מ' מקו הבניין הצידי. פירים הבולטים מעבר לקו בניין צידי ירחקו לפחות 4.0 מ' מקו החזית הקדמי.</p>	<p>ג</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>7. תותר סגירת קומה מפולשת. הוראות סעיף 4.1.2.ג' לעיל יחולו על סגירת הקומה המפולשת.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות שילוב שימוש ציבורי במבני מגורים</p> <p>1. במסגרת התחדשות עירונית במסלול ב', תותר באיחוד חלקות בלבד, שיעשה לפי דין, קביעת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע, אשר לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע ולא יפחת מ-130 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2. ככל שהשימוש שיועד לשטח הציבורי יהיה מוסד חינוכי, יוקצה לו שטח חצר כנדרש על פי הנחיות משרד החינוך הרלוונטיות.</p> <p>3. לא יותר שילוב שימוש ציבורי בתאי שטח לאורך רחובות רמב"ם והצנחנים לרבות בכיכר רמב"ם ובכיכר נגבה, אשר בהם חזית מסחרית מחייבת.</p> <p>4. לשימוש הציבור תתוכנן כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים.</p> <p>5. הגישה אל השטח הציבורי תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית ככל הניתן.</p> <p>6. היתר הבניה יכלול נספח עיצוב אדר' ונופי, אשר יכלול בין השאר, התייחסות לשטח הציבורי המבונה, מיקומו בקומת הקרקע, הגישה אליו, גובה הקומה הציבורית, הצללה, תאורה טבעית, נטיעות, עקרונות לטיפול במערכות ועוד.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>באיחוד חלקות, חזית המבנה תחולק מבחינה ויזואלית לגושי מבנה נפרדים שמספרם כמספר החלקות המשתתפות באיחוד. החלוקה תתבצע על ידי נסיגה/ות ברוחב 3 מ' לפחות ובעומק 2 מ' לפחות בחזית המבנה הקדמית.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. חלקות שיאוחדו על פי הוראות תכנית זו ייחשבו כחלקה אחת לצורך קביעת קווי בניין. 2. במסלול א', קווי הבניין המחייבים הם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת.</p>
ז	<p>הוראות בינוי קומת קרקע ללא מסחר</p> <p>1. בקומת הקרקע, יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע. 3. בקומת הקרקע תותר הקצאת שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, מועדון דיירים, מחסנים, חדרי אופניים, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין. 4. בבניה חדשה, 20% משטח קומת הקרקע בחזית הרחוב, ישמש למבואות ושטחים משותפים</p>



4.2

מגורים ג'

לדיירי הבניין בלבד. חזית שטחים אלו הפונה לרחוב תהיה שקופה. בבניינים פינתיים, שטחים אלו ירוכזו בפינת המבנה כך שחזיתות שקופות יפנו ל-2 הרחובות המשיקים.

5. תותר הצמדת שטחי חוף מגוננים ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביחיד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות.

קומת קרקע עם חזית מסחרית

בבניינים עם חזית מסחרית, יחולו ההוראות הבאות:

1. ברחובות עם חזית מסחרית יש למקם שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב, לא כולל בחיזוק בניין קיים בו ממוקמות דירות מגורים בחזית הרחוב. לא תותר התקנת מזגנים או כל מערכות איוורור או מערכות טכניות על פני החזית הפונה לרחוב. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות איוורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האיוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

2. על הקומה המסחרית בלבד, יותר קו בניין צידי 0 עד לעומק 12.0 מ' ביחס לקו הבניין הקדמי. למרות האמור, תותר כניסה לחניה מחזית המבנה, על חשבון החזית המסחרית.

3. ברחוב וייצמן יחול קו בניין צידי 0 מחייב עד לעומק 12.0 מ' ביחס לקו הבניין הקדמי על הקומה המסחרית ועל 2 קומות מעליה לאורך של לפחות 70% מאורך החזית לרחוב. 4. בחלקות עם חזית מסחרית תותר בניית יציע בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 40% משטחי המסחר.

5. החזית המסחרית תהיה שקופה בלא פחות מ-80% משטחה.

6. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה. שילוט לא יבלוט מעל גובה הקומה המסחרית.

7. בבניינים פינתיים יחולו ההוראות דלעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאיננו מסחרי

8. לא יותרו שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אויר, מים או כל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית או רשות הרישוי לפי העניין.

גובה קומות:

1. גובה מקסימלי קומת קרקע: 4.0 מ'

2. גובה מקסימלי קומת קרקע עם מסחר: 6.0 מ'

3. גובה מקסימלי קומה טיפוסית: 3.3 מ'

4. גובה מקסימלי 2 קומות עליונות: 4.0 מ'

5. גובה מקסימאלי קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה (נטו, מפני רצפה ועד תחתית התקרה): 4.5 מ'. גובה מקסימאלי של קומות מרתף נוספות: 3 מ'. מהנדס הוועדה רשאי להתיר קומות תת-קרקעיות גבוהות יותר.

הוראות בינוי

בניה בקומת הגג

1. שטחי הבנייה המירביים בקומת הגג ייקבעו על פי האמור בסעיפים 2. עד 4. שלהלן, ויכללו שטחים עיקריים, מרפסות, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות.



4.2

מגורים ג'

2. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.
3. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' משתי החזיתות הקדמיות.
4. בחלקות בהן בשל נתוני החלקה מתקבל על פי הוראות סעיפים 2. ו-3. לעיל שטח קומת גג נמוך מ-50% משטח הגג, או עומק קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יחולו הקלות כדלהלן:
 - א. מידת הנסיגה אחורית לא תפחת מ-1.2 מ'.
 - ב. במגרשים פינתיים נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-2.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'.
 - ג. למרות האמור, יותר לבטל את הנסיגה האחורית באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
5. בתחום הנסיגה יותרו פרגולות עד מרחק 1.2 מ' מחזית המבנה. בתחום הנסיגה בחזית האחורית יותרו פרגולות עד מרחק 0.8 מ' מהחזית.
6. תותר בניית מגדל מדרגות לצורך יציאה לגג מתוך חדר מדרגות משותף ולשם מילוט. שטח המגדל לא יעלה על שטח פיר המדרגות וקירותיו יהיו בהמשך לפיר המדרגות. גובה המגדל לא יעלה על 3.0 מ' הנמדדים ממפלס הגג ועד לקצה מעקה הגג של החדר. לא תותר בניית חדר יציאה לגג.

ט

הוראות בינוי

מרפסות

1. לכל יח"ד תתוסף מרפסת שמש, אשר סגירתה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. במסלול ב' תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.
3. בקומה שמעל קומת הקרקע תותר הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ' ובלבד שגובהן לא יפחת מ-4.0 מ' מעל מפלס הרחוב הכניסה.
4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בניין צידיים
5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש
6. אורך מרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית
7. לא יותר ניצול מרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש.
8. הוראות 1-4 לעיל אינן פוגעות במרפסות קיימות במסלול התחדשות עירונית א' ובלבד ששטח המרפסות הכולל בבניין לא יהיה מעל השטח המותר על פי הוראה זו והערות לנספח 1 להוראות התכנית, ובלבד שתכנון התוספות למבנה וחלקי המבנה הקיים ישתלבו באופן ראוי מבחינה ארכיטקטונית, באישור הועדה המקומית.

י

הוראות בינוי

- הנחיות בינוי לטיפולוגיה 2
מבנים ומתחמים לשימור, בכפוף להוראות פרק השימור, פרק 6.11.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. שימושים מותרים בתאי שטח 607, 603, 602, 601 : מגורים, תעסוקה, מלונאות, אולמות, מרכזי כנסים ותחבורה, מוסדות ציבור, שצ"פ, תחבורה, חניה תת קרקעית. מסחר ב-2 הקומות הראשונות.</p> <p>2. במרתפים יותרו: א. חניה עבור כל השימושים וחניה ציבורית. ב. עבור מגורים: שטחי שרות כולל מחסנים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כדוגמת מועדון, חדר משחקים, וכדומה. ג. עבור מסחר: שטחי שרות ושטחי מסחר עיקריים. ד. עבור תעסוקה: שטחי שרות בלבד. ה. חדרים טכניים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>התחדשות עירונית</p> <p>א</p> <p>1. מתחמי אנצו סירני וחנה סנש, בתאי שטח 601, 602 ו-603 מיועדים להתחדשות עירונית. התחדשות עירונית ומימוש תוספת זכויות בניה במתחמים אלו יתאפשרו במסלול פינוי בינוי בלבד, למתחמים בשלמותם.</p> <p>2. תכנית זו הינה מתארית ביחס לתאי שטח 601, 602 ו-603. תותר הוצאת היתרי בניה בכל אחד מהמתחמים לאחר אישור תכניות מפורטות הכוללות הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחמים.</p> <p>3. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת. על אף האמור עד לאישור תכנית מפורטת ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם לצרכי חיזוקים, בטיחות, נגישות, ללא תוספת זכויות בניה.</p> <p>4. בתכנית מפורטת למתחם "חנה סנש" ניתן לכלול עד 5 תאי שטח נוספים מהדופן הדרומית של רחוב ההגנה, תאי שטח 141-145, כמפורט בסעיף 4.3.2 ב- הנחיות מיוחדות ס"ק 1.</p> <p>5. מתחם "העין" (תאי שטח 701-719) מיועד להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי למתחם בשלמותו. למרות האמור, תותר החרגת חלק מתאי השטח במתחם והחלת הוראות מסלול התחדשות עירונית מגרשית עליהם, כמפורט בסעיף 4.3.2 (ב)- הנחיות מיוחדות ס"ק 2.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. על תאי שטח 141-145 בדופן הדרומית של רחוב ההגנה חל סימון הנחיות מיוחדות. תאי שטח אלו מהווים אזור חיפוש להרחבת שצ"פ. ככל שמבוקש לקדם בחלקם או בכולם התחדשות מתחמית במסגרת תכנית מפורטת למתחם חנה סנש: א. יקבע יעוד שצ"פ בתאי השטח שיצורפו למתחם. ב. תכנון השצ"פ יהיה ברצף עם השצ"פ במתחם התיאטרון ועם השצ"פים ברצועה המרכזית של מתחם חנה סנש. ג. זכויות הבניה ומס' יח"ד בתאי השטח שיצורפו למתחם חנה סנש ינתנו בהתאם למפתח הזכויות במתחם המקבל. ד. על תאי שטח שלא יצורפו למתחם "חנה סנש" יחולו הוראות פרק 4.2.</p> <p>2. על תאי שטח 701-719 - מתחם "העין" חל סימון הנחיות מיוחדות. א. המתחם מיועד להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי.</p>	



מגורים מסחר ותעסוקה	4.3
<p>ב. ככל שמבוקש לקדם תכנית מפורטת למתחם פינוי בינוי, התכנית תאפשר בינוי מרקמי ומגדלי - עד 45 קומות בצמוד לצומת "רמב"ם" גלוסקא" ובעורף בינוי מרקמי עד 10 קומות, סה"כ עד 660 יח"ד וזכויות בניה בהתאמה. כמו כן, התכנית תכלול שטח בגודל של עד 5.0 דונם ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור", שיהיה המשכי לרצועה בסימון "עיצוב מיוחד" במתחם אנצו סירני.</p> <p>ג. ככל שתקודם בתאי שטח במתחם "העין" התחדשות עירונית מגרשית, יחולו עליהם הוראות פרק 4.2. תנאי להיתר בניה יהיה פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תוך בחינת החרגת תאי השטח האמורים מהמתחם על ידי הועדה המקומית. החלטת הועדה המקומית תנמק את ההחרגה.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>הוראות למתחם התחדשות עירונית אנצו סירני, תא שטח 601 :</p> <p>1. פרישת השימושים במתחם :</p> <p>המתחם יחולק ל-3 רצועות שטח כמפורט להלן :</p> <p>א. רצועה מערבית : רצועת שטח ברוחב עד 45.0 מ', מקבילה לדרך השלום ומשיקה לה, בה תותר הקמת שני מגדלי מגורים בגובה עד 45 קומות.</p> <p>ב. רצועה מזרחית-צפונית : רצועת שטח מקבילה לרחובות רמז ורמב"ם ומשיקה להם.</p> <p>ג. רצועה מרכזית : יתרת השטח שבין הרצועה המערבית לרצועה המזרחית. תינתן אפשרות לגמישות ברוחב הרצועות עד 10%.</p> <p>2. הוראות לרצועה המערבית- מגדלי מגורים לאורך דרך השלום :</p> <p>א. חזיתות המגדלים ילוו את דרך השלום.</p> <p>ב. המרחק המינימאלי בין המגדלים יהיה 15 מ'</p> <p>ג. המגדל הדרומי יוצמד ככל הניתן לרחוב חביבה רייק.</p> <p>ד. המגדל הצפוני יוצמד ככל הניתן לקצה הצפון מערבי של המתחם.</p> <p>ה. בניה למסחר ותעסוקה לאורך דרך השלום :</p> <p>(1) קו בניין קדמי בדרך השלום מחייב עבור חזית פעילה ב-70% לפחות מאורך החזית</p> <p>(2) המסחר ירוכז בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.</p> <p>(3). לא יותרו שימושים המחוללים מטרדי זיהום, רעש וריחות.</p> <p>3. הוראות לרצועה מזרחית וצפונית- בניה לאורך הרחובות דוד רמז, רמב"ם וחביבה רייק, למעט בחזית שטח המוסד הציבורי ולמעט בחזית מסד המגדלים :</p> <p>א. הבניה תהיה מרקמית בגובה עד 10 קומות. קו הבניין מחייב לאורך לפחות 60% מחזית כל מבנה, ככל הניתן ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ב. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-6.0 מ'. למרות האמור, תותר הצמדת מבנים עם קיר משותף.</p> <p>ג. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו.</p> <p>ד. תותר הצמדת שטחי חוף מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות.</p> <p>ה. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית</p>	ג



4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

האחורית.

4. הוראות לרצועה המרכזית- מבנה ציבור :
 - א. יוקצה תא שטח בשטח של 6.0 ד' עבור ב"י"ס או מוסד חינוך משמעותי.
 - ב. המוסד הציבורי יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. יש לקיים מנגנון שימוש בחצר בית הספר (ובמידת האפשר גם במתקני הלימוד והספורט) לאחר שעות הלימודים לטובת הציבור.
 - ג. ככל הניתן, יתוכננו כניסות לשטח המוסד הציבורי ממספר כיוונים
 - ד. יישמרו לפחות 50% משטחים רכים מתוך שטח חצר המוסד הציבורי, והנגר העילי, כולל מי מרזבים ומי מזגנים יופנה אליהם.
5. הוראות לרצועה המרכזית :

ברצועה זו חל סימון "עיצוב מיוחד" :

תקבע רצועה שרוחבה לא יקטן מ-10 מ' למעבר ציבורי. יעוד הרצועה יהיה שצ"פ. תתאפשר גמישות ברוחב הרצועה עד 10%.

ד

הוראות בינוי

הוראות למתחם התחדשות עירונית "חנה סנש" תאי שטח 602, 603

1. פרישת השימושים במתחם :

המתחם יחולק ל-3 רצועות שטח כמפורט להלן :

 - א. רצועה מערבית : רצועת שטח ברוחב עד 60.0 מ', מקבילה לדרך השלום ומשיקה לה, בה תותר הקמת מגדל מגורים בגובה עד 45 קומות בכל תא שטח.
 - ב. רצועה מזרחית : רצועת שטח ברוחב עד 70.0 מ' מקבילה לרחוב רמז ומשיקה לו.
 - ג. רצועה מרכזית : יתרת השטח שבין הרצועה המערבית לרצועה המזרחית. תינתן אפשרות לגמישות ברוחב הרצועות עד 10%.
2. הוראות לרצועה המערבית :
 - א. חזית המגדל תלווה את דרך השלום.
 - ב. המגדל יוצמד ככל הניתן לרחוב חנה סנש בתא שטח 602 ולרח' ההגנה בתא שטח 603.
 - ג. בניה למסחר ותעסוקה לאורך דרך השלום :
 - (1) קו בניין קדמי בדרך השלום מחייב עבור חזית פעילה ב-70% לפחות מאורך החזית
 - (2) השימוש בקומת הקרקע ובקומה הראשונה יהיה מסחר.
 - (3) לא יותרו שימושים המחוללים מטרדי זיהום, רעש וריחות
 - ד. לאורך דרך השלום תתוכנן רחבה עירונית פתוחה בשטח שלא יפחת מ-150 מ"ר.
3. הוראות לרצועה המזרחית :
 - א. הרצועה תשמש לבינוי למגורים. הבניה ברצועה תהיה מרקמית. קו הבניין הקדמי יהיה מחייב לאורך לפחות 60% מחזית כל מבנה, ככל הניתן ובהתאם להנחיות המרחביות.
 - ב. מספר הקומות המירבי של הבינוי, למעט הבינוי בחזית רחוב רמז לא יעלה על 15 קומות.
 - ג. מספר הקומות המירבי של המבנים בחזית רחוב רמז לא יעלה על 10 קומות.
 - ד. המרחק הצידי בין מבנים לא יפחת מ-6.0 מ'. המרחק האחורי בין המבנים לא יפחת

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מ-10.0 מ'. למרות האמור, תותר הצמדת מבנים עם קיר משותף. כמו כן יותר קו בנין 0 ביחס לרצועה המרכזית.</p> <p>ה. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. במגדלים חדרים טכניים יותקנו בקומת המרתף העליונה.</p> <p>ו. קומת הקרקע בחזית הרחוב, תשמש למבואות ושטחים משותפים לדיירי הבניין בלבד. חזית שטחים אלו הפונה לרחוב תהיה שקופה.</p> <p>ז. תותר הצמדת שטחי חוף מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי מונה הדפסה 105 תכנון זמין</p> <p>ובלבד שתישמרנה ההנחיות לניהול מי נגר וחלחול.</p> <p>ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות. לא תותר הצמדת שטחי חוף בחזית הרחוב.</p> <p>ח. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית.</p> <p>4. הוראות לרצועה המרכזית:</p> <p>ברצועה זו חל סימון "עיצוב מיוחד":</p> <p>תקבע רצועה שרוחבה לא יקטן מ-10 מ' למעבר ציבורי. יעוד הרצועה יהיה שצ"פ. תתאפשר גמישות ברוחב הרצועה עד 10%.</p> <p>א. בתחום הרצועה בכל אחד מתאי שטח 602, 603 יוקצה תא שטח ביעוד שצ"פ ששטחו לא יפחת מ 2.0 מ' (סה"כ 4 דונם)</p> <p>ב. שטח השצ"פ יהיה רצוף וישמש למעבר הולכי רגל בין רחוב רייק, לרח' ההגנה ולרחוב חנה סנש.</p> <p>ג. הפיתוח בשטח זה יכלול מעברים להולכי רגל, אזורי ישיבה ומשחק, הצללות, נטיעות ופיתוח נופי. מפלס הגן יתוכנן באופן המשכי ורציף לרחובות הניצבים.</p> <p>ד. בשצ"פ ישולבו פתרונות לניהול נגר עילי בהתאם לנספח ניהול הנגר.</p> <p>ה. השצ"פ יכלול 80% תשתית רכה: אדמה/מצעים /גינות. לפחות 50% מהשטח יהיו מגוננים</p> <p>ו. בשטח השצ"פ יינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יהיה מכוסה בחופות עצים (המדידה לפי קוטר חופת עץ בוגר) יודגש כי חופות עצים אינן כוללת צל ממבנים או אלמנטי הצללה בנויים. מיקום העצים יאפשר הצללת משטחי המעבר.</p> <p>5. מבנה ציבור</p> <p>א. בתחום הרצועה המערבית בתא שטח 602 יוקצו שטחים לצרכי ציבור לשימושים של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השצ"פים במרכזי המתחמים יתוכננו כחלק אינטגרלי של המרחב הציבורי השכונתי ויהיו נגישים ללא כל הגבלה לציבור.</p> <p>2. ייעשה שימוש בשפה עיצובית ואלמנטים מקשרים דוגמת סוגי צמחיה, מיני עצים, סוגי ריצופים וחיפויים, ריהוט חוץ, עמודי תאורה וכיו"ב שידגישו את ההמשכיות והרציפות של השצ"פים ואת היותם חלק אינטגרלי של המרחב הציבורי השכונתי.</p> <p>3. השצ"פים יהיו נגישים ככל הניתן מהרחובות הגובלים, ללא הבדלי מפלסים ביחס לרחובות הגובלים ככל הניתן, ויתאפשר רצף של הליכה בינם</p>

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הגובלים

הוראות בינוי

1. בניה בתת הקרקע

תותר בניה תת קרקעית עד קו בניין קדמי ובתנאי שיובטחו פתרונות חלחול למי נגר, מעבר תשתיות ציבוריות ופרטיות ובתי גידול לעצים. לא תותר בניה תחת שטח ציבורי פתוח.

2. גובה קומות:

א. גובה מקסימאלי קומת קרקע מגורים: 4.0 מ'

ב. גובה מקסימאלי קומת קרקע עם מסחר: 6.0 מ'

ג. גובה קומה מקסימאלי, קומת מסחר שאיננה קומת קרקע: 3.5 מ'

ד. גובה קומה מקסימאלי תעסוקה: 3.5 מ'

ה. גובה מקסימאלי קומה טיפוסית מגורים: 3.3 מ'

ו. גובה מקסימאלי 2 קומות עליונות: 4.0 מ'

ז. גובה מקסימאלי קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה (נטו, מפני רצפה ועד תחתית

התקרה): 4.5 מ', אשר יאפשר כניסה של משאית לאיסוף אשפה. גובה מקסימאלי של

קומות מרתף נוספות: 3 מ'. הוועדה המקומית

רשאית להתיר קומות תת-קרקעיות גבוהות יותר, אם השתכנעה, באישור מהנדס העיר, כי

הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (לצורכי קונסטרוקציה, מערכות, מתקנים מכפילי חניה,

חצר משק בנויה, גינון וכיו"ב).

הוראות בינוי

חזית מסחרית

בבניינים עם חזית מסחרית, יחולו ההוראות הבאות:

1. יש למקם שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב. לא תותר

התקנת מזגנים או כל מערכות איורור או מערכות טכניות על פני החזית הפונה לרחוב.

2. החזית המסחרית תהיה שקופה בלא פחות מ-80% משטחה.

3. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.

4. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה. שילוט לא יבלוט מעל גובה הקומה המסחרית.

5. בבניינים פינתיים יחולו ההוראות דלעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאיננו מסחרי.

6. לא יותרו שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, מים או כל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים, לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.

הנחיות מיוחדות

שטחי הציבור הכוללים "שטח ציבורי פתוח", "מבנים ומוסדות ציבור" ושטחי ציבור מבונים, ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת תכנית או"ח.

<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. בתאי שטח 508, 507 יחולו הוראות תכנית מס' 503-0897447 2. בתאי שטח 204, 203 יחולו הוראות תכנית מס' 503-0338665 3. בתאי שטח 206, 205 יחולו הוראות תכנית מס' 503-0370676</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>שטח לתכנון בעתיד</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. שמושים מותרים במתחם פינוי בינוי רבין, תאי שטח 611, 612: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לרבות שימוש לבריאות, שצ"פ, ותחנת משטרה. 2. במרתפים יותרו: א. חניה עבור כל השימושים וחניה ציבורית. ב. עבור מגורים: שטחי שרות כולל מחסנים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כדוגמת מועדון דיירים, חדר משחקים וכדומה. ג. עבור מסחר: שטחי שרות ושטחי מסחר עיקריים שהגישה אליהם אך ורק מתוך שטחי המסחר שבקומת הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>התחדשות עירונית</p> <p>מתחם "רבין" תאי שטח 611 ו-612 מיועד להתחדשות עירונית עתידית.</p> <p>1. התחדשות עירונית ומימוש תוספת זכויות בניה במתחם זה תתאפשר במסלול פינוי בינוי בלבד. 2. תתאפשר אסדרה סטאטוטורית של המתחם בתכנית מפורטת אחת או במספר תכניות מפורטות. 3. הקיבולת הכוללת של המתחם תהיה לפחות 446 יח"ד ומספר הקומות המירבי יהיה 35 קומות. 4. התכנון המפורט למתחם יכלול שטחי קרקע בהיקף משמעותי שישמשו למוסד ציבורי משמעותי כדוגמת ביי"ס ולשצ"פ. שטחים אלו ירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. 5. התכנון המפורט למתחם יכלול חזית פעילה לרחוב רבין. 6. על אף האמור ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם לצרכי חיזוקים, בטיחות, נגישות, ללא תוספת זכויות בניה.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. חינוך, תרבות ופנאי, דת, קהילה ורווחה. 2. מסחר נלווה בקומת הקרקע בלבד. 3. גינון ופיתוח. 4. מתקני כושר וספורט. 5. מתקנים הנדסיים. 6. חניונים ציבוריים תת-קרקעיים.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.6
	4.6.2
הנחיות מיוחדות	א
<p>1. השטחים הפתוחים ו/או שטחי הספורט יהיו נגישים לציבור הרחב וישמשו אותו ככל הניתן.</p> <p>2. יותר שימוש בגגות מבנים עבור חצרות או שטחים פתוחים, בכפוף לטיפול בחזית החמישית. גגות מוסדות הציבור יתוכננו כגגות פעילים וירוקים וישמשו, בין השאר, שטח פתוח לרווחת הציבור ולהצבת מתקנים פוטוולטאיים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרי בניה בתא שטח או בחלק ממנו הינו הכנת תכנית בינוי ופיתוח עקרונית בק.מ. 1:500 למגרש בשלמותו ואישורה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול חתכים וחזיתות עקרוניים, ותכנית פיתוח וכמו כן, במידת הצורך, הוראות מיוחדות לטיפול בחזית חמישית עבור גגות נצפים.</p> <p>4. תינתן זיקת הנאה לציבור למעבר מרחוב טייבר לבית הקברות דרך תא שטח 803.</p> <p>5. הגישה אל המבנים תהיה ממפלס הרחוב, ללא מדרגות וללא הפרדה מפלסית ככל הניתן.</p> <p>6. על תא שטח 808 חל סימון "הנחיות מיוחדות"</p> <p>א. בתא שטח זה יתאפשר שימוש של: בריכות שחיה מקורות ופתוחות, ביתן כניסה, חדרי חוגים, חדרי טיפולים, חדר כושר, מלתחות, משרדים לתפעול הבריכה, מזנון, בית קפה, מסעדה, שטחים מגוננים, מרחבים מוגנים, מתקני ספורט, שבילים, רחבות מרוצפות, הצללות, מתקני הנגשה מכניים, חדרי מכוונות, מחסנים.</p> <p>ב. הנחיות בינוי מתחם לשימור של בית אלון, בריכת השחיה וגינת סאלד, בכפוף להוראות פרק 6.11 "שימור".</p>	
	4.7
ככר עירונית	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>מעל פני הקרקע: כיכר ציבורית, פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים, ומעבר רכב, ואופניים והולכי רגל.</p> <p>מתחת לפני הקרקע: א. בשטח שהופקע מכל תא שטח גובל בכיכר תתאפשר חניה עבור המגרש הפרטי, בכפוף להוראות רישום תלת מימדי.</p> <p>ב. בשאר שטח הכיכר תותר הקמת חניון ציבורי, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה והפרדת פסולת.</p>	
הוראות	4.7.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. יקבעו בתי גידול לעצים מעל תקרת החניה.</p> <p>2. לא תותר התקנת פירי פליטת אוויר משטחי החניה למפלס הכיכר.</p> <p>3. בתחום הכיכר תידרש הצללה נאותה באמצעות כיסוי עצים בוגרים והצללה בנויה.</p> <p>4. מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים הגובלים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח.</p>	

4.7	ככר עירונית
	5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה, וכן למפלסי הפיתוח של הבניינים הגובלים.
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	גן ציבורי, מבני שרותים עבור הגן, גינת כלבים, גינון, נטיעות, מתקני משחק, מגרשים ומתקני ספורט, הצללות, שבילים ומעברים להולכי רגל, דרכי שרות, חניה לאופניים, קיוסק, בית שימוש ציבורי, מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות, מבני תשתית קיימים, אלמנטי מים לסוגיהם השונים, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה ושילוט.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתת הקרקע העברת תשתית קווית תת-קרקעית. 2. יישמרו מפלסי פיתוח המשכיים בין הפארק לרחובות הסובבים ושבילי הליכה היוצאים ממנו. 3. יש לשמור על כיסוי העצים הנרחב הקיים, ובכל אופן שטח הצללת עצים יהיה לפחות 30% מתא השטח, בהיטל חופת העץ במופעו הבוגר. 4. לא יותר ביטול או צמצום שטח שצ"פ קיים. 5. הנחיות בינוי לטיפולוגיה 2: <p>מתחם לשימור של בית אלון, בריכת השחיה וגינת סאלד ומגדל המים, בכפוף להוראות פרק השימור, פרק 6.11.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה. לרבות שבילי אופניים, מתקני דרך ונטיעות עצים. 2. קוי ומתקני תשתית תת"ק.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה. לרבות שבילי אופניים, מתקני דרך ונטיעות עצים. 2. קוי ומתקני תשתית תת"ק.
4.10.2	הוראות
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח, בניין ציבורי: חינוך, תרבות, ספורט למעט בריכת שחיה
4.11.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות

4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	תנאי לבניה חדשה או תוספת בניה למתחם התיאטרון, הכנת תכנית עיצוב כוללת למגרש. התכנית תאפשר שימוש מגוון בשטחים על ידי תושבי השכונה. התכנית תייעל את השימוש בשטח ותאזן בין הצרכים השונים לרבות: רחבת התיאטרון הראשית, מקומות שהיה, מקומות משחק, חניה, גינון ומעבר ציבורי משמעותי בין רחוב ההגנה לדרך רבין.
4.12	דיור מיוחד
4.12.1	שימושים
	דיור מיוחד
4.12.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות על פי תכנית מאושרת גב/358
4.13	תעסוקה
4.13.1	שימושים
	משרדים, בתי עסק, חנויות ואולמות, עסקי מזון ושתיה, עסקי מסחר קימעונאי מכל סוג, מרכזים רפואיים ומרפאות.
4.13.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות על פי תכניות מאושרות גב/358, גב/מק/358/ג ו-גב/358/ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	6.1
<p>1. התכנית הינה בחלקה מכח תמ"א 38.</p> <p>2. הוראות תכנית זו ימשיכו לחול לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38 על שינוייה.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. היתר בניה יכלול הנחיות להריסת הבנוי בשטח שבין קו הבנין לקו המגרש</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה, שכולל מגרש תלת מימדי, יהיה הבטחת רישום תלת מימדי.</p> <p>3. במתחמים ברחוב ויצמן המסומנים ברסטר "שטח לתכנון מפורט" (תאי שטח 503-506, 507-511, 512-519, 520-525, 526-531, 532-535, 515-519 ו-536), ובמתחם בו כלולים תאי שטח 507-511 : א. תנאי להיתר בניה להתחדשות במגרש בודד במתחם הינו אישור תכנית צל למתחם בשלמותו ופרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה להתחדשות בשני מגרשים ומעלה במתחם הינו אישור תכנית בנין עיר מפורטת.</p> <p>4. בתאי שטח 1001 ו-1002 ביעוד "כיכר עירונית" תנאי להיתר בניה ראשון בתאי שטח הגובלים יהיה אישור תכנית צל לכיכר בשלמותה, בתוך 6 חודשים מיום שהוגשה, או הנחיות מרחביות פרטניות לכיכר בשלמותה, המוקדם מביניהם, במסגרתם יציגו בין השאר, את קוי הבניין לכיכר, נסיגות ואופי הבינוי, במפלס הקרקע תיקבע חזית פעילה, ללא מתקנים טכניים ו/או ממ"דים, וכן התייחסות להרחבת הכיכר העירונית וכניסות לחניונים מעורף החלקות.</p> <p>5. במתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601, 602, 603, 611, 612 הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו</p> <p>6. בתאי שטח 611-612 (מתחם רבין) ובתאי שטח 601-603 (מתחמי דרך השלום) תנאי להיתר בניה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין המתע"ן.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה חו"ד מהנדס. ת העיר לפתרונות אספקת מים לשכונה.</p> <p>8. במבנים לשימור תנאי להיתר הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו כמפורט בפרק 6.11.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבנה ציבורי או שצ"פ במתחם לשימור יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפיתוח המרחב הציבורי, (כמפורט בפרק השימור 6.11).</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בבריכה תא שטח 808 במתחם בית אלון אישור משרד הבריאות להפעלתה בסמוך לקידוח מים פעיל.</p> <p>11. הגשת תכנית לנטיעת עצים לאורך המדרכות ברחובות הגובלים, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מחוז ת"א "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" (2015) או בהתאם להנחיות מרחביות תקפות</p> <p>12. הגשת סקר עצים עדכני למגרש במסגרתו תיבחן ערכיות העצים הקיימים וייקבע מעמדם.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות, בכל אזור מיתון תנועה שהתכנית נמצאת בו ובהתאם להוראות התכנית למיתון תנועה ברחובות.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה במבנים מעל 10 קומות הבטחת התקשרות עם חברת ניהול</p> <p>15. בטיחות טיסה :</p> <p>א. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י העדכני לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>ב. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למדור הרלוונטי בחיל האוויר.</p>	

6.3

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

1. במתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601, 602, 603, 611, 612 :
 - א. תכנית מפורטת תוכן למתחם בשלמותו ותכלול בין השאר נספח מיקרו-אקלים עבור מבנים בני 20 ק' ומעלה, נספח ניהול נגר מפורט ונספח אקוסטיקה.
 - ב. תכנית מפורטת הכוללת מסוף תחבורה, תידרש למסמך סביבתי כתנאי להפקדה.
 - ג. בתכנית מפורטת יוטמעו פתרונות להעלאה והורדת נוסעים עבור מבני הציבור.
2. במתחמים ברחוב ויצמן המסומנים ברסטר "שטח לתכנון מפורט" (תאי שטח 503-506, 520-525, 531-532, 535-532, 519-515 ו-536) ובמתחם בו כלולים תאי שטח 507-511, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מתחם ברחוב ויצמן יכלול את כל תאי השטח בין שני רחובות ניצבים או שביל.
 - ב. השימושים המותרים יהיו על פי ההוראות לשטחי "מגורים ג'" בפרק 4.2. בנוסף יותר שימוש משרדים.
 - ג. עקרונות הבינוי:
 1. תותר עליה לעד 15 קומות בבנין בודד בכל מתחם בחזית רחוב ויצמן. שאר הבינוי במתחם יהיה בן עד 10 קומות.
 2. יישמר מרווח של 10.0 מ' לפחות בן מבנה בן למעלה מ-10 קומות למבנה סמוך.
 3. יישמר מרווח של 6.0 מ' לפחות בין מבנים בני עד 10 קומות.
 - ד. ייקבעו הוראות לשתילת עצים במרווחים הצידיים.
 - ה. לא תותר כניסת ו/או יציאת רכב אל/מ-מתחם, מרחוב ויצמן. בגב המתחמים תיקבע רצועת שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר הולכי רגל ותתאפשר גישה מהרחובות הניצבים אל כל המגרשים. הכניסות לרכב תותאמנה לתנאי המגרש.
 - ו. החזיתות הפונות לרחוב ויצמן, החל במפלס הרחוב ועד לגובה 2 קומות מעל הקומה המסחרית יהיו רצופות.
 - ז. בגבולות המגרשים בחזית רחוב ויצמן, תותר בניית עמודים קונסטרוקטיביים ועמודים אדריכליים בתחום זכות הדרך התלת מימדית.
 - ח. על גג הקומה המסחרית ועל גג הקומה השניה שמעל הקומה המסחרית ברחוב ויצמן יחולו ההוראות הבאות:
 1. יותר שימוש בגגות האמורים כמרפסות לדירות. המרפסות תטופלנה כחזית חמישית
 2. תיאסר העמדת ציוד טכני/מתקנים הנדסיים.
 3. יותר קיר הפרדה שגובהו לא יעלה על 1.8 מ'.
 - ט. במסגרת התכנון המפורט יבחן טיפול בחופת העצים לשימור במקטע רחוב הצנחנים הגובל במתחמי רחוב ויצמן, בטופוגרפיה וברכס הכורכר הגלוי, תוך פגיעה מזערית בהם.



6.4

תנועה

1. בתכנון הרחובות ישולבו אמצעים לריסון תנועה.
2. תכנון התנועה ברחובות יהיה בהתאם למיתון התנועה למהירות 30 קמ"ש.
3. בהתחדשות מגרשית רחוב מדרכות לא יפחת מ-3.0 מ' בתחום זכות הדרך לאחר ישום הפקעה.
4. המבנים ברחובות השלום, רבין וויצמן יתוכננו באופן שיאפשר רחוב מדרכות של 5.0 מ' לפחות, כולל חלק המדרכות שבתחום זכות הדרך. על רצועת השטח מתוך מגרש מגורים שתוקצה במידת הצורך לטובת מדרכה, יחולו ההוראות פרק 6.6 סעיף 2.

6.4	תנועה
	<p>5. לא יותרו כניסות לחניונים מרחובות השלום ורבין.</p> <p>6. ברחוב רמב"ם יינתן תעדוף לתחבורה ציבורית.</p> <p>7. רחבות הערכות לרכבי חרום יינתנו במשותף לתאי שטח סמוכים ככל הניתן.</p> <p>8. במתחמי דרך השלום ותאי השטח ממערב לרחוב רמזו הסמוכים לציר המתע"ן יוסדרו מקומות חניה לאופניים מעבר לנדרש על פי תקן עבור משתמשי המתע"ן ועבור משתמשי המרחב הציבורי.</p> <p>9. ציר הולכי רגל על פי סימון בתשריט יהיה מואר בהתאם לתאורת הרחובות מבחינת שעות תאורה ועוצמה.</p>



6.5	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. ביצוע ופיתוח הדרכים יהיה בהתאם לתכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות שאושרו ברשויות המוסמכות.</p> <p>2. תחבורה תלת מימד:</p> <p>א. חלקי תאי שטח הכפופים לסימון "תחבורה תלת מימד" בתשריט יעודי הקרקע מהווים חלק אינטגרלי של זכות הדרך וייכללו בתכנון הדרך, בבקשות להיתרי בניה, בתכנון המפורט לביצוע ובתכניות הסדרי התנועה.</p> <p>ב. בשטח זכות דרך תלת מימדית לא תותר כל בניה של חלק מבנה או מתקן המשרת את השימושים במגרש מעל למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות, חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר פילרים, ארונות מונים, מסתורי אשפה וכדומה.</p> <p>ג. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה פיתוח ציבורי כגון התקנת המדרכה, הצבת ריהוט רחוב, ביצוע נטיעות וכדומה וכן התקנת תשתיות עירוניות מעל או מתחת לפני הקרקע. הפיתוח בשטח זה יתוכנן במשולב, ברצף, ללא הפרש מפלסים, וכחלק אינטגרלי מפיתוח הרחוב.</p> <p>3. רוחב המדרכות, כולל רצועת הנטיעות ורצועת השירות, לא ייפחת מ-3.0 מ'. ככל שיאושרו סגירות חורף, פרגודים ו/או הצבת שולחנות וכסאות של בתי עסק בתחום המדרכה, רוחב המעבר הנותר להולכי רגל לא ייפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>4. לאורך המדרכות תוקצה רצועת דרך בלעדית, ברוחב 80 ס"מ לפחות לנטיעת עצים, למעט בכניסות למגרשים, ברחבות כיבוי אש ובדרכי גישה. לא תותר הנחת תשתיות קוויות תת קרקעיות בתחום הרצועה האמורה. ברצועת הנטיעות יינטעו עצים במרווחים בני כ-6 עד 10 מ', בהתאם לגדלי העצים, כך שתובטח הצללה רציפה בקרנות רחוב וברחבות ציבוריות יינטעו עצים במקבצים שיבטיחו רציפות צל.</p> <p>5. תכנית הסדרי תנועה ופיתוח לחידוש רחובות/תכלול נטיעות בהיקף משמעותי ופיתוח קרנות רחוב כפינות ישיבה ומנוחה, לרבות נטיעת עצים. בקרנות רחוב גדולות כדוגמת אנצ'ו סירני פינת חביבה רייק ישולבו מתקני משחק.</p>



6.6	חניה
	<p>1. באיחוד חלקות תחוייב כניסה משותפת לחניה תת קרקעית ותירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים בהתאם. רמפת החניה תתחיל בגבול המגרש.</p> <p>2. כניסות לחניות ברחוב רמב"ם יהיו משותפות לכל 4 חלקות ככל הניתן</p> <p>3. במבני ציבור החניה תהיה פתוחה לכלל הציבור</p> <p>4. הוראות למתחמי פינוי בינוי אנצו סירני, חנה סנש ורבין:</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה),</p>

6.6	חניה
	<p>התשמ"ג 1983.</p> <p>ג. הכניסות לחניה יהיו משותפות לכל המגרשים במתחם, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות על פיצול חניונים בין המגרשים או חלקם, בהתאם לשלבי הבניה.</p> <p>ד. תקן החניה במתחמים אלו, כדלקמן:</p> <p>א) תקן החניה למגורים 0.8 חניות ליח"ד או בהתאם לתקן החניה התקף, הנמוך מביניהם.</p> <p>ב) תקן החניה למסחר ולתעסוקה 1 חניה ל-240 מ"ר</p> <p>ה. לא יותר ביטול רחובות קיימים ניצבים לדרך השלום ורבין.</p> <p>5. חניה ביתר שטח התכנית:</p> <p>א. תקן החניה לרכב במגרשים ביעוד "מגורים ב" ו-מגורים ג" יהיה 1:1 ולאופניים לפחות לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תקן החניה למסחר, לתעסוקה ולמוסדות ציבור במגרשים ברחוב ויצמן וברחוב רמב"ם יהיה 0.</p> <p>ג. בבניה חדשה תותר חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ד. בחניונים ציבוריים ופרטיים יותקנו חניות אופניים ורכב דו גלגלי לפחות על פי התקן שבתוקף. ככל שתוסדר חניה לאופניים במרתף היא תוסדר במפלס המרתף העליון ותותקן מעלית מתאימה לשינוע האופניים.</p> <p>ה. תינתן עדיפות לחניה ורמפה משותפת למספר חלקות משיקות. ניתן לבצע רמפת כניסה חלקית למגרש בודד, כל עוד ולאחר מימוש המגרש הגובל יאוחדו הכניסות.</p> <p>ו. החניה בשימושים שאינם מגורים תהווה חניה ציבורית כמשמעה בתקנות.</p> <p>ז. בכל החניות במרתפים יתאפשר חיבור ישיר לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית.</p>



6.7	הוראות פיתוח
	<p>1. במקרים חריגים בהם שוכנעה הרשות המקומית כי אין פתרון בתחום הבניין, יוצבו מדרגות בתחום המגרש, במרווח הקדמי בלבד. המדרגות יתוכננו תוך צימצום נוכחותן למינימום ההכרחי.</p> <p>2. בחזית הרחוב, יינטעו עצים בכמות של לפחות עץ אחד בחזית כל בניין וביחס של 2 עצים לכ-100 מ"ר שטח פתוח בחזית הבניין.</p> <p>3. המרווח הקדמי יוגן ויטופל בהתאם לאופי הקיים במרבית השכונה.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות קו הבנין הקדמי יצטרף למדרכה.</p>

6.8	איכות הסביבה
	<p>מיוגן מבנים בפני גזי קרקע</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיוגן המבנים בתחום התכנית</p> <p>2. במידה והדיגום ייקבע שיש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה/דיפון/בניה כי מיוגן המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה</p> <p>3. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה אישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו/מכון הבקרה, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש על ידי מהנדס האיטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיוגן בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>



6.8

איכות הסביבה

4. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
- מניעת מטרדים סביבתיים באזורים מעורבים למגורים ו/או שימושים רגישים אחרים ומסחר:
1. תנאי למתן היתר הינו אישור המשרד להגנס או מי מטעמו של מסמך סביבתי למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות פסולת בניין ואסבסט, רעש, איכות אויר, קרינה ומטרדי ריח.
 2. חדרי אשפה של מסחר יהיו נפרדים מחדרי אשפה של מגורים
- בניה ירוקה
1. הבניה תעמוד בתקן בניה ירוקה. במסגרת הבקשה להיתר בניה תתווספנה הנחיות לשימור אנרגיה וכן לייצור אנרגיה מתחדשת בהספק גבוה ככל שניתן.
 2. ישולבו פתרונות לניהול נגר בגגות המבנים .
- איוורור
1. מערכות האוורור של שימושי מסחר, בהם מטבחים, יתוכננו כך שתחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין ככל הניתן ועל בסיס הנחיות היחידה הסביבתית.
 2. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.
 3. תכנית לחניונים תת קרקעיים תכלול התייחסות לפתרונות אוורור וניהול מי נגר בתחום המרתפים. האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה
- חומרי חפירה ומילוי
- לעת הגשת היתר הבניה/חפירה בשטח התכנית יוצג מסמך ביצוע סביבתי האומד את ההשפעות הסביבתיות עקב עבודות החפירה וההקמה של שימושי הקרקע הסמוכים ומציע אמצעים ונהלים לצמצם לרמה סבירה.
- מניעת מטרדים בעת ההקמה
- לעת הגשת היתר הבניה, יוצגו האמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות מאתר הבנייה/חפירה, הכל בהתאם למפרט הנחיות של המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6.9

ניהול מי נגר

1. הנחיות לחישוב נפח נגר מנוהל בתחומי תכנית/ מגרש במסגרת בקשה להיתר בנייה מכח תכנית זו וכן כחלק מנספח ניהול נגר למתחמים הנדרשים לתכנית מפורטת תוגש תכנית לניהול נגר משולבת בבניין ובפיתוח. תחשיב יעד נפחי ייקבע על פי ההנחיות שלהלן:
 - בשטח של עד 5 ד', יפורטו פתרונות ישימים לעמידה ביעד נפח הנגר היממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטחו, בתקופת חזרה של 1:50 שנה.
 - בשטח גדול מ-5 ד', יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר היממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בשטחו בתקופת חזרה של 1:50 שנה.
- בקשה להיתר תכלול פרוט הנדסי של הפתרונות המוצעים.

ניהול מי נגר	6.9
<p>2. בכל מגרש תשמר תכסית פנויה מבינוי של לפחות 15% משטח המגרש לפני הפקעה, על ובתת הקרקע, לצורך ניהול מי נגר. התכסית הפנויה תרוכז ככל הניתן לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות.</p> <p>3. בתחומי האזור המוגדר כחשוד בזיהום קרקע, החדרת נגר תעשה רק לאחר קבלת תוצאות דיגום קרקע בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה וכן קבלת אישור של רשות המים, ובכל מקרה ינוהל הנגר בהתאם ליד הנפחי כמפורט בס' 1 לעיל.</p> <p>4. אמצעי ניהול נגר יתוכננו ככל הניתן בחלקו הנמוך של המגרש.</p> <p>5. רום הבינוי וכניסה למרתפים יתייחס ליעדי מניעת הצפות בהתאם לתמ"א 1 ויבטיח מתקני גלישה לעת אירועי גשם קיצוניים.</p> <p>6. בכדי למנוע איטום קרקע, אין להותיר קרקע באזורי הפיתוח, בכלל זה אזורי המגורים, ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>7. פיתוח מגרשי המגורים</p> <p>א. במתחמים הנדרשים בהוראות תכנית זו להכנת תכנית מפורטת, התכנית תכלול נספח ניהול נגר כמפורט בסעיף 1 לעיל. האמצעים לניהול נגר יכללו פתרונות בגנות והקצאת שטחים פתוחים בהם יותקנו אמצעים להשהיה, החדרה ו/או וויסות נגר.</p> <p>ב. התכנית תיקבע ששילוב האמצעים לניהול נגר בבקשה להיתר בניה, יהיה תנאי להיתר בניה בתחומה.</p> <p>8. שצ"פים ושטחים ציבוריים</p> <p>א. ברחובות ישולבו שטחים מגוננים אליהם יופנה הנגר מהמיסעות ומהמדרכות.</p> <p>ב. בתכנון שצ"פים בהתאם לתכנית זו ובמתחמים הנדרשים בהוראות תכנית זו להכנת תכנית מפורטת ישולבו אזורי השהיה, החדרה וחלחול נגר.</p> <p>ג. ישמר כושר החידור של הקרקע בשטחי שצ"פ המשמשים לניהול נגר, על ידי מניעת עירוב של חומרים אטימים כגון חומרי בניה והימנעות מהידוק.</p> <p>ד. חניות מרכזיות עליות ומשטחים אטימים אחרים יבוצעו מחומרים חדירים. במקרים בהם לא ניתן לרצף את כלל המשטח באמצעים כאלה, יתוכננו אזורי נמוכים חדירים, אשר יאפשרו אצירה והשהיה של הנגר העילי.</p> <p>9. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. בגנות מוסדות הציבור ישולבו פתרונות לניהול נגר.</p> <p>ב. ייעשה שימוש ככל הניתן במי נגר להשקיית שטחים מגוננים, בכלל זה הפניית מים ממרזבים לשטחים המגוננים.</p> <p>ג. תנאי להיתר יהיה הצגת הפתרונות לניהול הנגר כמפורט בסעיף 1 לעיל.</p> <p>10. הנחיות למערכת הניקוז</p> <p>צידי הכבישים ישמשו לאיסוף וקליטת עודפי מי הנגר העילי וישמשו במקרי קיצון כתעלות עיליות. התכנון יתייחס גם למצבים בהם הנמכה מקומית של המדרכה עלולה להביא לגלישה של מים מהכבישים אל החצרות</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.10</p> <p>1. בתשריט התכנית סומנו עצים במרחב הציבורי ומקבצי עצים הראויים לשימור, העתקה או</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

- כריתה. תנאי למתן היתר בניה באתר בו סומן עץ במסגרת הסקר, הוא אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, הכוללת את סימון העצים הבוגרים וציון הטיפול בהם בהתאם לרישיון על פי פקודת היערות ובהתאם להוראות פרק זה.
2. לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים בשטח הציבורי, אלא בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום. היה ונכרת עץ כאמור לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ בהתאם לנוהל פקיד היערות או כפי שיקבע פקיד היערות.
3. תנאי למתן היתר בניה באתר בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
4. בתכניות לפינוי בינוי, במגרשים לאיחוד וחלוקה או במסגרת היתר בנייה יערך סקר עצים מפורט למגרש הפרטי עפ"י הנוהל הקבוע בחוק.
5. עצים שסיווגם "לשימור":
- א. עץ המסווג לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. קו בניין מעץ לשימור יהיה רחב ככל האפשר ולפי הנחיית פקיד היערות. תיעשה בדיקת גישוש לבית השורשים וצורת הטיפול/הפיתוח המותר תוגדר על ידי גורם מוסמך
- ג. עץ המסווג לשימור יגודר בזמן העבודות בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל העבודה בקרבת עצים.
- ד. שינוי סיווג עצים לשימור לאורך רחובות טייבר, גנסין והצנחנים יהיה סטייה ניכרת מתוכנית.
- ה. עצים שסווגו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן ייכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
6. עצים המסומנים להעתקה:
- לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
7. עצים המסומנים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לאישור כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
8. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8" לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

שמיירה על עצים בוגרים	6.10
<p>ג. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האלמנט התוחם לעץ, יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול.</p> <p>ד. נטיעת עצים לאורך המדרכות וצירי התנועה, בקרנות רחוב וברחבות ציבוריות, תהיה במרווחים בני כ-6 עד 10 מ', בהתאם לגדלי העצים, ובמקבצים שיבטיחו רציפות צל.</p> <p>ה. בתכנון מרתפים המשמשים לחניה, ישולבו בתי גידול לעצים בהיקף של 2 עץ לכל 100 מ"ר מ"ר מ"ר 105 תכנון זמין מונה הדפסה</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר סטייה ניכרת 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), 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>10. יינתן פתרון לבית גידול מיטבי לעצים אשר יינטעו בתחום חניונים בנפח לפחות 7.0 מ"ק ובעומק לפחות 1.5 מ' נטו לעץ.</p> <p>11. עצים לשימור אשר מצויים בתחום חנייה, יתוכננו בין חניות בתכנון מפורט.</p> <p>12. עצים לשימור בקרבת מסעה יבחנו בתכנון מפורט ויעשה מאמץ לשימורם.</p>	
שימור	6.11
<p>1. בתחום התכנית סומנו 2 מתחמים לשימור, (ש 1-"ראש הגבעה" וש 2-מתחם "בית אלון" ו-801-804, המסומנים ב"הנחיות מיוחדות".</p> <p>2. בתחום התכנית סומנו המבנים הבאים לשימור: מגדל המים (1), בית טייבר (2), בית העם (4), בריכת השחיה (5), מתחם גינת סאלד (6), ובית הכנסת טייבר (8).</p> <p>3. המבנה ברח' רמב"ם 14 (7) סומן לבחינה לשימור. במסגרת תכנית מפורטת לכיכר נגבה או מתחם אנציו סירני יבחן שימורו של מבנה זה.</p> <p>4. במתחם לשימור תתאפשר בניה עד 4.5 ק'.</p> <p>5. לא תותר הריסת מבנים לשימור.</p> <p>6. במתחם לשימור לא יתאפשר איחוד חלקות.</p> <p>7. תנאי להגשת היתר בניה למבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. במבנים לשימור יותר פירוק חלקים מאוחרים ויותר תוספות בניה בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובהלימה לתכנית הפיתוח למתחם כולו.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוספת המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להמלצת ועדת השימור.</p> <p>9. שימור מבני ציבור: במבנים אלו יותרו שימושים ציבוריים ותוספות בניה שלא יהוו פגיעה במבנה, בכפוף ובהלימה לתיק התיעוד המלא. היתר הבניה יכלול סימון מפגעים להריסה, קביעת חומרי גמר, הנגשת המבנה, טיפול בחזית חמישית והסתרת מתקנים הנדסיים, גידור והנחיות תחזוקה.</p> <p>10. שימור שצ"פ: טיפול בשטחים הפתוחים לרבות תכנון גידור, צמחיה וגינון, יעשה בהתאם לתיק התיעוד.</p>	

<p>שימור</p> <p>6.11</p> <p>11. תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבנה ציבורי או שצ"פ במתחם לשימור ש 2 (בית אלון, בריכת השחיה וגן סאלד) יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי למתחם. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעתה של ועדת השימור העירונית ותוך התייחסות לערכי המתחם.</p> <p>א. תכנית עיצוב תכלול חתכים, חזיתות והתייחסות לחזית חמישית, על בסיס תיקי התיעוד, הנחיות עיצוביות לפיתוח הנופי של הגינה והחיבור שלה לבית אלון, לבריכת המים ולבריכת השחיה, כולל פתרון למערך התשתיות ההנדסיות הנדרשות, חניה לבעלי מוגבלויות וגישת רכבי חירום, גדרות, והנגשה.</p> <p>ב. כל בניה בשטח תהיה כפופה לתיק תיעוד מלא ושימור המתחם. הזכויות והשימושים בכפוף לתיק תיעוד מלא.</p> <p>ג. מבנה החוגים בעורף בית אלון מיועד להריסה. בנייתו מחדש תהיה חלק אינטגרלי מהמתחם הקיים ובאופן התואם את ממצאי תיק התיעוד. תחום מבנה בית אלון ובריכת הרמב"ם, יקבע לאחר הכנת תיק תיעוד.</p> <p>12. במתחם לשימור נופי תחולנה הנחיות מרחביות אשר יתייחסו לפיתוח המרחב הציבורי, בדגש על: גדרות וקירות הפיתוח לאורך חזית הרחוב, טופוגרפיה, כניסות למרתפי חניה, שילוב מערך איסוף אשפה ומיחזור, שילוב פילרים באופן מוצנע בגבולות המגרש, פיתוח נופי במרווחים הקדמי והצדדיים, שימור עצים קיימים ונטיעת עצים חדשים.</p> <p>13. מתחמי פינוי בינוי בדרך השלום אפשר שיקלטו זכויות משימור/התחדשות עירונית/ חיזוק, במסגרת תכנית מפורטת שתקבע קומות ורח"ק תוספתי, בהתאם לקבוע בתכנית הכוללת, לשיקול דעת מוסד התכנון.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.12</p> <p>1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי העדכני.</p> <p>לסימון מכשולי טיסה. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידיית לגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.13</p> <p>סגירת מרפסת תהיה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.14</p> <p>1. שטחים המיועדים לדרך או כיכר עירונית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. שאר שטחי הציבור יופקעו או יופרשו במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>2. הפקעה תלת מימדית תחול על השטחים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע בסימון "תחבורה תלת מימד" לצורך הרחבת הרחובות, ברוחב של 2.4 מ' ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>3. רישום/הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית, בקומת הקרקע של הבניין לצרכי ציבור (כמפורט בנספח הבינוי במסגרת התחדשות עירונית במסלול ב' באיחוד חלקות בלבד).</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>6.15</p> <p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י</p>	

6.15 רישום שטחים ציבוריים	6.15
החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו. 2. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתרי בניה מעבר ל-400 יח"ד מכח תכנית זו באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב' יהיה הבטחת פתרונות לשטחים ציבוריים נדרשים על ידי הוועדה המקומית.	עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי תנאי זה בטל.
2	תנאי להיתרי בניה מעבר ל-600 יח"ד באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב' יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול בית ספר באחד ממתחמי הפינוי-בינוי.	עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי תנאי זה בטל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

7.2 מימוש התכנית

עם השלמת הוצאת היתרים לסך כ-1000 יח"ד חדשות באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב' או בתום 5 שנים מאישור התכנית, תערוך הוועדה המקומית בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתיות הציבוריות, כולל בין השאר תשתיות המים והביוב ופיתוח התחבורה הציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 105

טבלה מס' 1 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – בהתחדשות עירונית מגרשית - שיטה נפחית

חיזוק ותוספות		הריסה ובניה							שטחי בניה				טיפולוגיה	תאי שטח	יעוד	
		קו בנין (מטר)					מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
		אחורי		צידי	קדמי		חלקה בודדת	איחוד חלקות	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
נסיגה בקומת הגג	אחורי	צידי	נסיגה בקומת הגג	קדמי (10)												
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	4.5	2	5	3	3	1.6	4.5	5.5	(4)	(3)	(2)	(1)	2 ראש הגבעה	301-310	מגורים ב'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	4.5	2	5	3	3	1.6	4.5	ללא איחוד חלקות	(4)	(3)	(2)	(1)	2 ראש הגבעה	312-333	מגורים ב'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	4.5	0	3	3	3	1.6	4.5	ללא איחוד חלקות	(4)	(3)	(2)	(1)	2 טיבר	401-428	מגורים ב'
ממ"ד + מרפסת בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	6.5	2	5	3	3	1.6	6.5	7.5 (11)	(4)	(3)	(2)	(1)	1 לב השכונה	,1-180 ,182-189	מגורים ג'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	7.5	2	5	3	3	1.6	7.5	8.5 (9)	(4)	(3)	(2)	(1)	1 רמב"ם	201, 202 ,207-221 223-242	מגורים ג'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	6.5	2	5	3	3	1.6	6.5	ללא איחוד חלקות	(4)	(3)	(2)	(1)	1	,311 334-339	מגורים ג'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	7.5	2	5	3	3	1.6	7.5	8.5 (11)	(4)	(3)	(2)	(1)	1 "העין"	701-719 (8)	מגורים ג'
	מספר קומות מירבי מעל הכניסה הקובעת	7.5	2	5	(7) 3	3	1.6	9.5	14.5 (6) (5)	(4)	(3)	(2)	(1)	3 ויצמן	,501-506 509-536	מגורים ג'
לי"ר		מפורט בטבלה 2							45	מפורט בטבלה 2				4	,601-603 607	מגורים מסחר ותעסוקה

טבלה מס' 1 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – בהתחדשות עירונית מגרשית - שיטה נפחית



הערות לטבלה 1 - ברמת הטבלה:

- א. במסלול התחדשות עירונית א' מספר היח"ד המותר בחלקה יחושב כסכום של מספר היח"ד הקיים בהיתר במבנה הקיים, ושל מספר היח"ד המותר ביתרת הבניה הנוספת. מכח תכנית זו על פי התחשיב בהערה ב', כאשר שטחי הבניה המותרים לצורך התחשיב יהיו שטחי הנוספת המותרת למבנה הקיים בלבד.
- ב. במסלול התחדשות עירונית ב, מספר היח"ד המותר יחושב כמנה המתקבלת מחלוקת סך השטח העיקרי למגורים ב-85 (ללא שטח עיקרי למסחר וללא שטח עיקרי למוסד ציבורי, כאשר רלוונטי). שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. 20% מהיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר ליח"ד.
- ג. לזכויות הבניה המחושבות על פי טבלה זו במסלול ב' יותר להוסיף זכויות בניה למרפסות בהיקף שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.
- ד. במסלול ב', בטיפולוגיה 1, בתאי שטח עם חזית מסחרית מחייבת, שטח מינימאלי מחייב למסחר יהיה 40 מ"ר ולכל היותר 150 מ"ר.
- ה. תותר המרת שטח עיקרי בהיקף של עד 10% מתוך זכויות הבניה הכוללות, לשטח שרות.



הערות לזכויות והוראות בניה בטבלה 1:

- (1) בהתחדשות עירונית **מסלול א'** השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה המכפלה של: $\{[(\text{שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים} + \text{שטחי הממ"דים הקומתיים}) \times (\text{מספר הקומות הטיפוסיות המותרות}) + \text{שטח קומת הגג}] * 80\%$
- בהתחדשות עירונית **מסלול ב'** השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת יחושב באופן הבא:

הגדרת המשתנים:

A = השטח הנתון בין קוי הבניין

B = מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת

C = שטח קומת הקרקע + 40% לגלריה כאשר קומת הקרקע היא מסחרית

D = שטח קומת הגג בהפחתת שטחי הנסיגות

Z1 = זכויות בניה-שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת

$$\text{נוסחא לחישוב השטח: } [A \times (B-2) + C + D] \times 90\% \times 80\% = Z1$$

הערה: במגרשים קטנים הפחתה ל- 90% מהשטח התחום בתוך קווי הבניין תהיה בשיקול דעת הועדה המקומית.



המשך הערות לזכויות והוראות בניה בטבלה 1 ראה בעמוד הבא:



טבלה מס' 1 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – בהתחדשות עירונית מגרשית - שיטה נפחית

המשך הערות לזכויות והוראות בניה בטבלה 1:

(2) בהתחדשות עירונית במסלול א' שטח השרות המותר מעל הכניסה הקובעת יהיה המכפלה של: $\{[(\text{שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים} + \text{שטחי הממ"דים הקומתיים}) \times [\text{מספר הקומות הטיפוסיות המותרות}] + \text{שטח קומת הגג}\} * 20\%$

בהתחדשות עירונית מסלול ב' שטח השרות המותר מעל הכניסה הקובעת יחושב באופן הבא:

הגדרת המשתנים:

A = השטח הנתון בין קוי הבניין

B = מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת

C = שטח קומת הקרקע + 40% לגלריה כאשר קומת הקרקע היא מסחרית

D = שטח קומת הגג בהפחתת שטחי הנסיגות

Z2 = זכויות בניה - שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת

נוסחא לחישוב השטח: $[A \times (B - 2) + C + D] \times 90\% \times 20\% = Z2$

הערה: במגרשים קטנים הפחתה ל- 90% מהשטח התחום בתוך קווי הבניין תהיה בשיקול דעת הועדה המקומית.

(3) (4) במגרש מדרוני תותר תוספת זכויות ויחיד מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי ש:

א. מפלס רצפת הדירה לא יהיה נמוך מ-1.20 מ' ממפלס הקרקע הטבעית הנמוך ביותר בתחום הדירה.

ב. תקרת הדירה לא תבלוט יותר מ-40 ס"מ ממפלס הכניסה הקובעת.

ג. מתאפשרת עמידה בפתרון החניה עפ"י התקן שנקבע בתכנית זו ובאישור מהנדס העיר.

זכויות הבניה יהיו בהתאמה.

(5) מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה יותר במבנה יחיד במתחם בלבד. מספר הקומות המרבי המותר ביתר המבנים במתחם לא יעלה על 9.5 קומות, כמצוין בעמודת "חלקה בודדת".

(6) בתאי שטח 501, 502, מספר הקומות המותר המירבי יהיה 9.5 קומות, כמצוין בעמודת "חלקה בודדת", לרבות במקרה של איחוד חלקות.

(7) קו בניין צידי למבנה בן 14.5 קומות יהיה 7.0 מ' למעט בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעל קומת הקרקע בהן קו הבניין הצידי יהיה קו בניין מחייב 0.0 מ'.

(8) תנאי להיתר בניה יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תוך בחינת החרגתו ממתחם "העין" על ידי הועדה המקומית

(9) בתאי שטח 201, 202, 213-217, 223, 224, 231-237, 711 הגובלים בשטח בייעוד "כיכר עירונית" תותר קומה אחת נוספת ביחס למספר הקומות המצוין בטבלה.

(10) קו הבניין הקדמי יימדד מגבול הרצועה המופקעת בצד המרוחק מגבול זכות הדרך.

(11) מספר הקומות המותר באיחוד חלקות המצוין בטבלה חל רק על תאי שטח בהם נקבע שטח למוסד ציבורי. בתאי שטח בהם לא הוקצה שטח מבונה לצרכי ציבור, מספר הקומות המותר יהיה זהה למספר הקומות המותר בחלקה בודדת.

נספח 1 להוראות התכנית – זכויות והוראות בניה 1 עדכון אחרון 20.06.2023 פח 1 להוראות התכנית-זכויות והוראות בניה

טבלה מס' 2 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – במתחמי פינוי בינוי

קו בנין (מטר)				מספר קומות מירבי		גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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 שטח בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	4	4	4	7	(1) 45	(1) 160		177,012				17,078	601	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							7,162	840		1,265	5,057	601	מסחר			
							7,162	840		1,265	5,057	601	תעסוקה			
							(4) 736	124,604	29,440	32,604	62,560	601	מגורים			
								54,156	30,425	2,434	21,297	601	מבנים ומוסדות ציבור			
4	4	4	4	7	(1) 45	(1) 160		86,081				9,893	602	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							983	120		172	691	602	מסחר			
							6,682	800		1,177	4,705	602	תעסוקה			
							422 (4) (2)	71,740	16,880	18,990	35,870	602	מגורים			
								13,200	7,200	1,200	4,800	602	מבנים ומוסדות ציבור			
4	4	4	4	7	(1) 45	(1) 160		75,771				9,638	603	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							4,308	520		763	3,025	603	מסחר			
							8,631	1,000		1,526	6,105	603	תעסוקה			
							422 (4) (2)	71,740	16,880	18,990	35,870	603	מגורים			
4	4	4	4	7	(1) 45	(1) 160		(3)				10,263	701-719	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
							(3)	(3)		(3)	(3)	701-719	מסחר			
							(3)	(3)		(3)	(3)	701-719	תעסוקה			
							(4) 660	(3)	(3)		(3)	701-719	מגורים			

טבלה מס' 2 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – במתחמי פינוי בינוי

הערות לטבלה 2 - ברמת הטבלה:

- א. בתאי שטח 601-603 תתאפשר תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון בתכנית המפורטת למתחם.
- ב. בתאי שטח 601-603 ניווד זכויות הבניה ויח"ד בתחום תכנית מפורטת ייבחן בהתאם להוראות החוק, תוך שמירה על הנפחיות המחייבת
- ג. לזכויות בניה המצוינות בטבלה יותר להוסיף זכויות בניה למרפסות בהיקף של 15 מ"ר ליח"ד
- ד. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד

הערות לזכויות והוראות בניה בטבלה 2:

- (1) תותר תוספת גובה עבור קומות טכניות באישור מהנדס העיר.
- (2) למספר היח"ד הכולל המותר בתאי שטח 602 ו-603 ייתווסף מספר היח"ד הקיים במי מתאי שטח 141-145 שיצורפו בתכנית המפורטת למתחם "חנה סנש" מוכפל ביחס ההמרה של המתחם
- (3) לקביעה בתכנית מפורטת למתחם
- (4) 30% מהיח"ד יהיו דיור מכליל

טבלה מס' 3 - זכויות והוראות בניה – מצב מוצע – למבני ציבור ושצ"פים

קו בנין (מטר)				מספר קומות מירבי		גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 שטח בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	3	0	(1)	6	24	4,023	2,260		181	1,582	452	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							67			9	58		801	מסחר	
5	5	0	0	(1)	6	24	3,186	1,790		143	1,253	358	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							53			7	46		802	מסחר	
5	5	0	0	(1)	6	24	3,186	1,790		142	1,253	358	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							53			7	46		803	מסחר	
5	5	3	3	(1)	6	24	2,981	1,675		134	1,172	335	804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							50			7	43		804	מסחר	
(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 4	(2)	3	(2)	1,700					760	805	מבנים ומוסדות ציבור- בית אלון	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	3	0	(1)	10	40	9,291	5,220		417	3,654	1,044	806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	0	(1)	10	40	9,869	5,545		443	3,881	1,109	807	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 0	(2)	4.5	(2)	1,000					1,801	808	בריכת השחיה	מבנים ומוסדות ציבור
					10		2,820 (3)					9,433	809	מבנים ומוסדות ציבור- תיאטרון גבעתיים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
							15			2	13		809	מסחר-תיאטרון גבעתיים	
							(4) 162						811	מסחר	שצ"פ

הערות לזכויות והוראות בניה בטבלה 3:

- (1) ללא הגבלה
- (2) הגבול בין מגרש 805 ומגרש 808 (בריכת רמב"ם) משוער בלבד. גבול מחייב ייקבע במסגרת הכנת תכנית מפורטת למתחם שימור ש.2.
- (3) שטח בניה בכל הקומות כולל מרתפים
- (4) זכויות בניה בשטח 150 מ"ר ימומשו בתחום המעטפת הבנויה של מאגר המים הקיים בלבד. תותר הבלטת גגון בשטח עד 12 מ"ר מעבר למעטפת הבנויה של המאגר הקיים.

הערות לכלל הטבלאות

הערות לכלל הטבלאות:

1. גובה המבנה המצוין בטבלה אינו כולל מעקה גג. יותר למתקנים טכניים, ליציאה לגג מתוך חדר מדרגות משותף ולחדר מכונות מעלית לחרוג מעל לגובה זה. בחלקות בהן מותרת חזית מסחרית יש להוסיף לגובה המבנה המצוין בטבלה 2.0 מ'.
2. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן על פי תכנית זו מבוטלות
3. תותר העברת זכויות הבניה בין הקומות שמעל הכניסה הקובעת לקומות שתחת הכניסה הקובעת וההפך עד 15% כל עוד מגבלות הבניה על פי הוראות תכנית זו יישמרו, באישור מהנדס הועדה.