

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0753913

רג/1601/א התחדשות עירונית ביאליק-אבא הילל

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2022

לאשר את התוכנית

01/02/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הקיימת כוללת חלקות בייעוד מגורים עליהן בנויים מבנים בני 1-3 קומות שנבנו במהלך שנות החמישים, וכן קיימות זכויות בנייה שטרם ניבנו עפ"י תב"עות מאושרות. מטרת התוכנית להביא להתחדשות עירונית תוך הטבת תנאי החיים של המתגוררים במקום. התוכנית כוללת פינוי בינוי של מבןן ובו 25 יחידות בצומת הרחובות ביאליק ואבא הלל וכן הריסת יתר המבנים הקיימים על הקרקע. מוצע להקים שני מבנים בני 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב ביאליק, וכן בניין מגורים בן 25 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, בצומת הרחובות ביאליק אבא הילל. התוכנית מקצה בין היתר כדונם וחצי הפקעות לצורך מבני ציבור עפ"י דרישת הועדה המקומית. התוכנית המוצעת כוללת הרחבת רחוב ביאליק במקטע הרלוונטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רג/1601/א התחדשות עירונית ביאליק-אבא הילל

506-0753913

מספר התכנית

7.873 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת גן
 קואורדינאטה X 181900
 קואורדינאטה Y 666000

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום ע"י הרחובות ביאליק, אבא הלל, בנימין שברמת גן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	אלונים	4	
רמת גן	אלונים	2	
רמת גן	ביאליק	101	
רמת גן	ביאליק	99	
רמת גן	ביאליק	103	
רמת גן	בנימין	3	
רמת גן	בנימין	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק	41-42, 97-98, 104	
6205	מוסדר	חלק	14-15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
506-0213470	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית למבני ציבור	7178	2460		31/12/2015
רג/ 1102	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 1102 ממשיכות לחול.	4967	1850		01/03/2001
רג/ 340	החלפה		2591	659		27/12/1979
רג/ 340 / ג	החלפה		2651			14/08/1980
רג/ 340 / ג / 1	החלפה		3181			29/03/1985
רג/ 340 / ג / 15	החלפה		5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 / ג / 21	החלפה		5480	1214		12/01/2006
רג/ 340 / ג / 25	החלפה		6528	2134		07/01/2013
רג/ 340 / ג / 3	החלפה		4047	55		08/10/1992
רג/ 340 / ג / 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג / 31. הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880		14/11/2012
רג/ 340 / ג / 36	החלפה		6499	971		19/11/2012
רג/ 791 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 791 / א ממשיכות לחול.	2820	1875		03/06/1982
רג/ מק/ 340 / ג / 16	החלפה		5305			16/06/2004
רג/ מק/ 340 / ג / 17	החלפה		5293			29/04/2004
רג/ מק/ 340 / ג / 19	החלפה		5462	605		27/11/2005
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / א	החלפה		5561	4485		30/07/2006
רג/ מק/ 340 / ג / 21 / ב	החלפה		6515	1601		17/12/2012
רג/ מק/ 340 / ג / 26	החלפה		5628	1583		13/02/2007
רג/ מק/ 340 / ג / 2 / 3	החלפה		5837	4254		05/08/2008
רג/ מק/ 340 / ג / 33	החלפה		5931	2935		16/03/2009
רג/ מק/ 340 / ג	החלפה		4451			24/10/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
9						
רג/ 240	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 240 ממשיכות לחול.	1259			10/01/1966
רג/ 289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 289 ממשיכות לחול.	1362			25/05/1967
רג/ 791 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 791 ב ממשיכות לחול.	3818	597		22/11/1990
רג/ מק/ 340 /ג/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 35. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6126	4479		18/08/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רני זיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רני זיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		25/12/2022	שרון קלוגהפט	14: 51 05/01/2023		לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	30	15/01/2023	רון לשם	14: 43 15/01/2023	חוות דעת אקלימית	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500		01/01/2023	דני פוכס	15: 42 05/01/2023	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	50	24/01/2023	עדינה גרינברג	14: 56 24/01/2023	מסמך עקרונות לטבלת הקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	24/01/2023	עדינה גרינברג	14: 58 24/01/2023		לא
מים	מנחה	1: 250		12/01/2023	יאיר קורנברג	11: 25 15/01/2023	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	19	12/01/2023	יאיר קורנברג	11: 29 15/01/2023		לא
ניקוז	מנחה	1: 250		12/01/2023	יאיר קורנברג	11: 27 15/01/2023	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		05/01/2023	יורם מילר	15: 47 05/01/2023	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500		25/12/2022	רני זיס	14: 57 05/01/2023	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/12/2022	שרון קלוגהפט	14: 48 05/01/2023		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אפרת ח. השקעות בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-5795858	03-5795860	ahi@izaki-group.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפרת ח. השקעות בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6188418	03-6190850	ahi@izaki-group.com

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	רני זיס	00028717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291		ranni@ranniz-iss.co.il
אדריכל	עורך ראשי	שרון קלוגהפט	34147410	פינקלשטיין קלוגהפט אדריכלות	מזור	המייסדים	17	052-8390870		sharon@f-k-arch.com
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון- ציון מלמזדה	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפניר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	adina@hgdo.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		תל אביב- יפו	עמינדב		23	03-5622123	03-5622123	roza@mbtlv.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
יועץ לשימור ושיקום עצים	אגרונום	ניסים פינס			בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net
יועץ תשתיות	מהנדס	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 מתחם להתחדשות עירונית ע"י קביעת הוראות להקמת מבנה בן 25 קומות בפינת הרחובות ביאליק-אבא הלל ושני מבנים בני 10 קומות לאורך רחוב ביאליק עם סה"כ 170 יח"ד והקצאת שטח למבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א'1, מגורים מיוחד, דרך, שצ"פ למגורים ד' עם חזית מסחרית שב"צ, שצ"פ, כיכר עירונית ודרך.

ב. הקמת 2 מבנים בני 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, ומבנה בן 25 קומות כולל קומת קרקע מסחרית, הכוללים סה"כ 170 יח"ד.

ד. קביעת 20% מסך יחידות הדיור כדירות קטנות בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר שטח עיקרי.

ה. קביעת הוראות לבניית מבנה ציבורי.

ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח ציבורי פתוח	7
ככר עירונית	8
דרך מאושרת	4 - 2
דרך מוצעת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4 - 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	9
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מאושרת	4 - 2
להריסה	דרך מוצעת	6, 5
להריסה	ככר עירונית	8
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	9
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	9
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	7

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד	3,485	44.26

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,478	18.77
מגורים א'1	2,442	31.01
פרטי פתוח	95	1.21
שצ"פ	374	4.75
סה"כ	7,874	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,427.33	18.12
דרך מוצעת	408	5.18
ככר עירונית	129	1.64
מבנים ומוסדות ציבור	1,418.09	18
מגורים ד'	4,361.67	55.37
שטח ציבורי פתוח	133.47	1.69
סה"כ	7,877.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ד' עם חזית מסחרית: א. בתת הקרקע חניה תת קרקעית, מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות. ב. בקומת הקרקע מסחר, מגורים, חצר פרטית, מבואות, חדרים טכניים, מחסנים, פיתוח סביבתי. ג. מעל קומת הקרקע מגורים, מבואות, , חדרים ומתקנים טכניים, בריכת שחייה, ספא, חדרי כושר, מועדון דיירים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי א. המבנה בפינת הרחובות ביאליק- אבא הילל לא יעלה על 25 קומות, לרבות קומת הקרקע. שני המבנים לאורך ביאליק לא יעלו על 9 קומות וקומת גג חלקית, לרבות קומת קרקע. ב. תותר הקמת 170 יחידות דיור וקומת קרקע מסחרית, שטח עיקרי כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה בנוסף יוקצה שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע ולשטחים משותפים לדיירי הבניין כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה. ג. צירוף שטח המרפסת אל שטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. ד. דירות גן יותרו רק בעורף מבני המגורים המרקמיים שלאורך רח' ביאליק. ה. קווי הבניין כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה. ו. 20% מכלל הדירות יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. ז. הצבת קולטי שמש עבור הדירות תיעשה באופן שלא יראו מחזית הבניינים. ח. יותרו חדרים טכניים על הגג. ט. מרחק מינימלי בין המבנים של ה-10 קומות יהיה 7 מ', המרחק המינימלי בין המגדל למבנה ה-10 הקומות ברחוב ביאליק יהיה 15 מ'. י. תכסית עילית ותת קרקעית במגרשי המגורים לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. יא. גובה קומת מסחר/ קרקע לא תעלה על 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.2 מ' ברוטו. יב. תוספת קומות וגובה למבני המגורים תהווה סטייה ניכרת לתכנית
ב	מרתפים א. תקן חניה במגורים לרכב יהיה עד 1:1 . ב. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי. ג. מקומות החניה עבור המגרש הציבורי יוקצו בתחום המגרש למגורים. ד. לא תותר הצמדת מקומות חניה לשימושים שאינם מגורים. לא יוקצו מקומות חניה עבור שטחי המסחר למעט לפריקה וטעינה. ה. גובה מרתף החניה יהיה בהתאמה לדרישות בטיחות ונגישות . ו. כניסת כלי רכב לחניה תהיה מרחוב ביאליק בלבד בהתאם להסדרי תנועה וחניה שיאושרו על

4.1

מגורים ד'

ידי רשויות התמרור המוסמכות.

ז. תכנית תת-קרקעית לא תעלה על 85% לצורך חלחול מי נגר. השטח הפנוי יותאם לקליטת מים ע"פ המבנה הטופוגרפי של האתר והתכנון המוצע.

ח. ככל שלא ניתן מענה לחניית אופניים בחניון, המענה יהיה במחסנים וחדרי אופניים.

ג

פיתוח סביבתי

א. עובי אדמה מעל לחניונים לא יפחת מ-1.5 מ' במטרה לאפשר נטיעת עצים והתפתחותם.

ב. תיקבע כניסת הולכי רגל רחבה, נטועה ומגוננת לשכונה, בחיבור שבין רחוב ביאליק לרחוב אלונים כמופיע בתכנית הפיתוח.

ד

קווי בנין

א. קו הבניין לחזית לרחובות אלונים ובנימין לא יפחת מ-5 מ', כמסומן בתשריט.

ב. קו בניין אחורי או צדי לכיוון בתי השכונה הנמוכים לא יפחת מ-6 מ', כמסומן בתשריט. רצועה ברוחב 2 מ' נטו מתוך 6 מ' הנ"ל, כמסומן בתשריט, תשמר ללא מרתפים ותשמש לנטיעת עצים.

ג. קירוי החניון הבנוי מחוץ לקווי הבניין ומעל למפלס המגרשים השכנים יטופל להשתלבותו הנופית, בנוסף לרצועה המגוננת הנ"ל. לא תותר הבלטת המרתפים כלפי מגרשים גובלים.

ד. יתאפשר קשר בין מבנים בקו בניין צדי 0 רק בקומת המסחר.

ה

זיקת הנאה

א. תקבע זיקת הנאה לאורך דופן המגרש מגורים הגובל ברחוב בנימין ברוחב 2 מ'.

ב. רמפות כניסה לחניונים לא יתחילו בתחום זיקת הנאה לציבור או בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל.

ג. תחום זיקת הנאה להולכי רגל יפותח ברצף מפלסים עם המדרכות משני קצותיו - פתוח לציבור בכל עת ומואר.

ו

מסחר

חזית מסחרית

א. בחזית הבניינים הפונה לרחובות אבא הלל וביאליק תשולב חזית מסחרית.

ב. סך השטח העיקרי עבור מסחר בקומת הקרקע כחזית מסחרית יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.

ג. יאסרו שימושי מסחר המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים (אולמות אירועים, אחסון חומרים מסוכנים וכד').

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

א. השימושים יהיו לחינוך, תרבות, רווחה וקהילה.

ב. מסחר נלווה כגון : בית קפה, וכיו"ב

4.2.2

הוראות



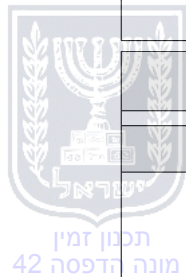
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



4.2 מבנים ומוסדות ציבור	4.2
זכויות בניה מאושרות 1. גובה מבני הציבור לא יעלה על 3.5 קומות ללא מרתפים ממפלס השצ"פ הדרומי. 2. קו הבנין הצפוני לא יקטן מ 4 מ'. 3. תכסית המבנה לא תעלה על 65%. 4. שטחי בניה שלא ניתן יהיה לנצל במסגרת התכסית, גובה וקווי בנין יתכלו. 5. שינוי בגובה המבנה,, הוראות בינוי, קווי בנין, שטחים פתוחים ופגיעה בצמחייה קיימת ותכסית יהוו סטייה ניכרת לתכנית. 6. מסחר נלווה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה.	א
הנחיות מיוחדות א.גג המבנה יהיה מגונן ב-30% לפחות משטחו, כולל עצים ושיחים. ב.הגג ישמש לרווחת משתמשי הבנין. יותרו בו ריהוט רחוב, תאורה ופרגולות כבגן שעל הקרקע. ג.המגרש הציבורי יופרש באיחוד וחלוקה ויירשם על שם הרשות המקומית. ד. בזמן העבודות תובטח שמירת מרחק והגנה על העצים המיועדים לשימור	ב
4.3 שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים א.גינן ונטיעות ב.שבילי הליכה רגליים ושבילי אופניים. ג.תשתיות קוויות בתת הקרקע.	4.3.1
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח בשצ"פ בפינת הרחובות ביאליק ואבא הלל תוצב יצירת אומנות. גינן בשטח נטו 50% לפחות משטח השצ"פ. אין לאפשר בשצ"פ מתקנים טכניים ותשתיות מעל ומתחת לקרקע למעט העברת תשתיות קוויות תת"ק.	א
4.4 ככר עירונית	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בכיכר העירונית מעל ובתת הקרקע למעט הצבת ריהוט רחוב ומצללות, וכן שולחנות וכיסאות לטובת המסחר	א
4.5 דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1

4.5	דרך מאושרת
	כמשמעה בחוק חניה, מדרכה, מסעה ונתיב אופניים
4.5.2	הוראות
א	דרכים מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, חניה, מתקני דרך, פיתוח גינון וצמחיה, נתיב אופניים וחניית אופניים. רוחב הדרכים, רוחבן והרחבתן לפי התשריט.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	כמשמעה בחוק לרבות חניה, מדרכה, מסעה, ונתיב אופניים
4.6.2	הוראות
א	דרכים מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, חניה, מתקני דרך, פיתוח גינון וצמחיה, נתיב אופניים וחניית אופניים. רוחב הדרכים, רוחבן והרחבתן לפי התשריט. פיתוחן וביצוען בהתאם לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
אחורי נכס מונה ה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	85	41	170	85	39465	18000		(2) 7155	) 14310 (1	4361.67	1	מגורים ד'
									1500			500	1000	4361.67	1	מגורים ד'
5	10	5	0	3.5	16			65	3226			1613	(4) 1613	1418.09	9	מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
2550	0	1	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
307	4	1	מסחר	מסחר	מסחר
		9			מבנים ומוסדות ציבור

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

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

הוראות טבלה 5:

תוספת שטח שירות תת-קרקעי ותוספת קומות מרתף לצורך עמידה בתקן חניה לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

בהיתר בניה למגרש הכולל מוסדות חינוך תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש; במידה ושטחי השירות יהיו פחות מ 50%, השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבניה הכוללים לא יפחתו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל 200 מ"ר לשימוש רווחת הדיירים.

(2) ככל שהמבנים יבנו ללא ממ"ד אלא ממ"ק, שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 91 מ"ר ו 4 מ"ר יופרשו לשטח הממ"ק..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) השטח העיקרי כולל 150 מ"ר לשימוש מסחרי נלווה.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- א. נספח התנועה והחנייה יהיה מנחה בלבד.
- ב. כל החנייה תהיה תת קרקעית.
- ג. תקן החניה למגורים עד 1:1.
- ד. תקן חניה לשטחים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. תקן החנייה לשטחי המסחר יהיה אפס למעט מקום לפריקה וטעינה.
- ו. כניסת כלי רכב לפרוייקט תותר מרחוב ביאליק בלבד.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה והפיתוח בתחום התכנית כולה יבוצעו לפי ת"י רלבנטיים לנושא בניה בת קיימא ("ירוקה") התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**איכות הסביבה**

- א. בשלב הבניה. פינוי פסולת הבניין ועודפי עפר יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. עם זאת, במידה שאילוצים תכנוניים לא יאפשרו מיקומם בתת הקרקע, יתאפשר מיקומם בקומות מעל הקרקע. במקרה זה, ימוקמו המתקנים בחצר משק סגורה ומוסתרת בתחום הבניין, ללא חזיתות שירות פתוחות לרחוב.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, ירשמו בבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, זאת במסגרת רישום הפרצלציה. רישום החלוקה החדשה יעשה לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- ב. טבלת האיחוד וחלוקה תכנס לתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ג. מקומות החנייה במגרשי המגורים עבור השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5**הוראות פיתוח**

1. עובי אדמה מעל החניונים לא יפחת מ 1.5 מטר, במטרה לאפשר נטיעת עצים והתפתחותם.
2. תתוכנן כניסה הולכי רגל רחבה, נטועה ומגוננת לשכונה מרחוב ביאליק לרחוב אלונים.
3. רחבות כיבוי אש יהיו ככל הניתן בכניסה לחניונים ובמשותף למספר מבנים.

6.6**ניהול מי נגר**

1. לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר מחלחל לכל עומקו. במניין השטחים המחלחלים אין לכלול רמפות כניסה למרתפים ושטחים המיועדים לסלילה.
2. תכנון ההנדסי להיתר יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ונפחי הנגר היוצאים מהמגרש. נפח הנגר היממתי לניהול בתחום המגרש יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטחו בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תכנון למניעת הצפות מבנים וסיכון חיי אדם יערך לתקופת חזרה של 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית.
3. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטח השהייה למי נגר.
4. עודפי נגר בלבד יופנו לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.

ניהול מי נגר	6.6
5. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. 6. תכנון אמצעים לניהול נגר ישולב בפיתוח הנופי והאדריכלי.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. נטיעת עצים ושמירה על עצים בוגרים תהיה בהתאם לנספח העצים ובהתאם להנחיות פקיד היערות. 2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו 3. בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעצים לשימור תכלול סימון של המרחק האסור לבניה סביב העצים 4. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח	
פיתוח סביבתי	6.8
הפרויקט יכלול שילוט היסטורי בכניסות לשכונה .	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
1. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תכלול בין היתר הנחיות למאפייני פיתוח השטח, לרבות השצ"פ ובניית גדרות, נטיעות במרחב הציבורי, ובמגרש הציבורי, והנחיות לגבי השילוט ההיסטורי. בנוסף יכללו הנחיות לקביעת גובה וחומרי גדרות לכיוון רחוב בנימין ואלונים אשר יכללו שימוש באבן כורכר. הנחיות לפיתוח השטח יכללו התאמה של מפלס הכניסה למבנה הציבורי למפלס השצ"פ שמדרום לו, וחיבור רחוב ביאליק לרחוב אלונים באופן שיאפשר נגישות מיטבית להולכי רגל. 2. הבטחת רישום מקומות החניה המיועדים לשימוש המבנה הציבורי על שם הרשות המקומית. 3. אישור תכנית לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית. 4. תנאי להיתר בניה למגדל- הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה ורישום הערה על כך לפי תקנה 27 במרשם המקרקעין. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי במקטעים הרלבנטיים לבניה, לרבות תכנון הרמפות, הסדרי הכניסה והיציאה. 6. היתר הבניה יפרט את הסדרת אוורור החניונים התת קרקעיים ומיקום נקודות פליטת האויר ממערכת האוורור. 7. היתר הבניה יפרט את התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ומטרדים בעת ההקמה, וכן לעניין הריסות ופינויים וחומרי חפירה ומילוי.. 8. תנאי להיתר בניה יהיה קביעה כי מספר העצים שיינטעו בתחומי התכנית לא יפחת ממספר העצים המיועדים לכריתה או העתקה. 9. אישור הוועדה המקומית לתכנית ניהול נגר כמפורט בסעיף 6.6. 10. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר בלשכת רישום מקרקעין	
תשתיות	6.11
1. חובת הטמנת קוים ומתקני תשתית בכל שטח התכנית.	



תשתיות	6.11
2. תתאפשר התקנת תשתית לטעינת רכב חשמלי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 3. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה. 4. קווי ומתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה . 5. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית. 6. לא יינתן היתר בניה בקרבה לקווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי הבטיחות, מרחקי בניה ומגבלות שימוש מותרים. 7. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל.	
	6.12
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



ביצוע התכנית	7.
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
ככל שלא יוצא היתר למימוש התכנית (לעניין זה- הוצאת היתר להריסת הבניינים הקיימים, או הוצאת היתר להקמת בנין ציבורי במגרש המיועד לו) במהלך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין , התכנית תתכלה ועל המקרקעין יכולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות בתנאי שהחלטה תינתן בתוך מועד 5 השנים הראשונות.	

