

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0879841

שכונת השתיל רמת השרון - תכנית מפורטת



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/04/2024

לאשר את התוכנית

25/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005081546/310>

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2016 אושרה תכנית מס' 553-0198077 בסמכות מחוזית, אשר מתפרסת על על פני כ-77 דונם. תכנית זו שינתה את יעוד הקרקע מאזור חקלאי למגורים ב', ג' ו-ד', שטחים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים. תכנית זו קבעה כי יש לערוך תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים. עפ"י התכנית הראשית, על התכנית המפורטת לכלול:

1. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. פיתוח שטחים ציבוריים הכוללים דרכים, חניות, רחובות משולבים.
3. פריסתן של 57 יח"ד קטנות בייעודים מגורים ג' ומגורים ד'. התכנית המפורטת תוכל לנייד יח"ד קטנות בין ייעודים מגורים ג' ומגורים ד' ובלבד שישמרו לפחות 57 יח"ד קטנות בתחום התכנית.

תכנית זו הינה התכנית המפורטת הנדרשת עפ"י התכנית הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת השתיל רמת השרון- תכנית מפורטת

מספר התכנית 553-0879841

77.659 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר, 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 השרון |
| קואורדינאטה X | 184091 |
| קואורדינאטה Y | 672664 |

1.5.2 תיאור מקום

מצפון- רחוב ז'בוטינסקי, מדרום וממזרח- שכונת גולן, ממערב- שטח חקלאי, גוש 6600.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שתיל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6599 | מוסדר | חלק | 1 | |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--------------------------|
| 553-0198077 | 2103 - 2104, 2111 - 2142 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| רש/210/א | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/210/א ממשיכות לחול. | 1708 | | | 18/03/1971 |
| רש/679 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/679 ממשיכות לחול. | 4186 | 190 | | 27/01/1994 |
| רש/754 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/754 ממשיכות לחול. | 4783 | 4711 | | 11/07/1999 |
| רש/781 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/781. הוראות תכנית רש/781 תחולנה על תכנית זו. | 4736 | 2671 | | 11/03/1999 |
| רש/990 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/990. הוראות תכנית רש/990 תחולנה על תכנית זו. | 5311 | 3317 | | 06/07/2004 |
| רש/997 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/997. הוראות תכנית רש/997 תחולנה על תכנית זו. | 5621 | 1346 | | 30/01/2007 |
| 553-0198077 | שינוי | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול. | 7611 | 938 | | 02/11/2017 |
| 553-0358531 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 553-0358531 ממשיכות לחול. | 7673 | 4258 | | 14/01/2018 |
| 553-0864769 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 553-0864769. הוראות תכנית 553-0864769 תחולנה על תכנית זו. | 11443 | 7427 | | 25/06/2023 |
| 553-1164722 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 553- | 11840 | 1445 | | 28/11/2023 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | 1164722. הוראות תכנית 553-1164722 תחולנה על תכנית זו. | | | | |
| רש/ 159 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 159 ממשיכות לחול. | 0 | | | 15/05/1958 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------------|---------------------|
| כן | | | אילן פיבקו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן פיבקו | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מים וביוב | 15: 12 19/03/2023 | אמנון יושע | 22/10/2020 | 1 | 1: 500 | רקע | ביוב |
| לא | חוברת תוכנית עיצוב ובינוי אדריכלי. מחייב לעניין: מספר יח"ד קטנות בכל בניין, מיקום כניסות לחניות. | 10: 50 05/05/2024 | אילן פיבקו | 31/08/2022 | 7 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | | 12: 10 02/07/2023 | ארז כהן | 22/06/2023 | 12 | 1: 1 | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח ניקוז וניהול מי נגר - חוברת | 16: 03 16/10/2023 | רונאל טל-ברזילי | 21/09/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | ניהול מי נגר |
| לא | | 16: 04 16/10/2023 | רונאל טל-ברזילי | 29/09/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | ניקוז |
| לא | | 09: 51 05/05/2024 | שחר צור | 02/05/2024 | 1 | 1: 250 | רקע | סביבה ונוף |
| לא | נספח תנועה | 12: 28 07/05/2024 | דן קשינסקי | 07/05/2024 | 1 | 1: 500 | רקע | תנועה |
| לא | | 10: 12 23/07/2020 | ברני גטניו | 15/07/2020 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------|---------------|------------------------------------|-----------------|--------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| | פרטי | דנה בירן | 34790 | | תל אביב- יפו | השלושה | 2 | 03-7540092 | | danabiran@ firon.co.il |
| | פרטי | | | תדהר ייזום השתיל (2015) בע"מ | רעננה | התדהר | 14 | 077-2710006 | | kineret.t@ti dhar.co.il |

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|-----------------|---------------|--|-----------------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | עורך ראשי | אילן פיבקו | | אילן פיבקו אדריכלים | תל אביב- יפו | המגדלור | 13 | 03-6812027 | | office@pivko .com |
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | bernardg@da tamap.com |
| הידרולוג | יועץ | רונאל טל-ברזילי | | הידרומודול | קרית אונו | (1) | | 03-6356858 | | marisa@hydr omodul.co.il |
| מים וביוב | יועץ | אמנון יושע | | אמנון יושע מהנדסים | תל אביב- יפו | יד חרוצים | 14 | 03-7287777 | | Yair@yosha. co.il |
| שמאי מקרקעין | שמאי | ארז כהן | 324 | | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 67 | 03-5611444 | | erez@zc- eng.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------|-----------------|------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| אדריכל נוף | יועץ נופי | שחר צור | 11626640 | סטודיו צורא | תל אביב- יפו | אבן גבירול | 17 | 03-7743969 | | hagar@zurarchitects.com |
| | יועץ תחבורה | דן קשינסקי | 29897 | אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 159 | 03-6959771 | | |

(1) כתובת : ת.ד. 895 קרית אונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------|---|
| התכנית הראשית | תכנית מספר 553-0198077, שכונת השתיל רמת השרון |

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**

מטרת התכנית הינה הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים, הכנת נספח פיתוח, וכן קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

3. פריסתן של 57 יח"ד קטנות בייעוד מגורים ג' ו-ד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|-----------|
| מגורים ב' | 115 - 100 |
| מגורים ג' | 206 - 200 |
| מגורים ד' | 300, 210 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| שטח ציבורי פתוח | 505 - 500 |
| דרך מאושרת | 800 |
| דרך מוצעת | 810 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 800 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת | 810 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג' | 202 - 200 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ד' | 210 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מאושרת | 800 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ד' | 210 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטח ציבורי פתוח | 502 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 810 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 502 - 500 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 800 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 810 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 106 - 100 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ג' | 201, 200 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ד' | 210 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 503, 501 |
| להריסה | דרך מוצעת | 810 |
| להריסה | מגורים ב' | 111 - 106 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 501, 500 |
| מבנה להריסה 2 | דרך מאושרת | 800 |
| מבנה להריסה 2 | דרך מוצעת | 810 |
| מבנה להריסה 2 | מבנים ומוסדות ציבור | 400 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים ג' | 201 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים ד' | 210 |
| מבנה להריסה 2 | שטח ציבורי פתוח | 502 - 500 |

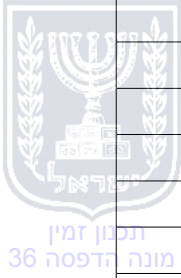
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------------|---------------------|
| 7.04 | 5,470.13 | דרך מאושרת |
| 19.15 | 14,877.46 | דרך מוצעת |
| 6.51 | 5,053.9 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 13.55 | 10,522.69 | מגורים ב' |
| 12.79 | 9,932.47 | מגורים ג' |
| 14.95 | 11,616 | מגורים ד' |
| 26.01 | 20,207.58 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 77,680.23 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 7.07 | 5,493.32 | דרך מאושרת |
| 19.15 | 14,877.46 | דרך מוצעת |
| 6.50 | 5,053.9 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 13.54 | 10,522.69 | מגורים ב' |
| 12.78 | 9,932.47 | מגורים ג' |
| 14.95 | 11,616 | מגורים ד' |
| 26 | 20,196.86 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 77,692.7 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים בקומת המרתף יותרו שימושים נלווים למגורים - משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי א. בכל תא שטח יוקמו 2 יח"ד. ב. יחידות הדיור בכל תא שטח יבנו בקיר משותף. ג. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש. ד. תותר הקמת בריכות שחיה. |
| ב | מרתפים תכסית תת קרקעית מירבית לא תעלה על תכסית קומת הקרקע. |
| ג | גגות א. גגות המבנים יהיו שטוחים ויותר בהם חדר יציאה לגג בשטח מקסימלי של 40 מ"ר. ב. קירות חדר היציאה לגג יהיו בנסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג הפונה לחזית הרחוב או לשטח פתוח. ג. כל מתקני המיזוג והמתקנים הטכניים יהיו מוסתרים במיגון אקוסטי ויורחקו מהחזית הקדמית עד כמה שניתן. |
| ד | חניה א. תותר הקמת מבנה לחניה בתחום המרווחים שבין קו הבניין לבין גבול המגרש. ב. שטח מבנה החניה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד. ג. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ' כולל עובי התקרה. ד. מבנה החניה יהיה מבנה קל או מבנה מבטון. |
| ה | מגבלות בניה לגובה א. גובה הבניה עד לרום המבנה כולל מעקות וחדרים על הגג לא יעלה על 12 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית המגרש. ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). ג. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה). |
| 4.2 | מגורים ג' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים |

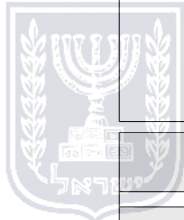
| מגורים ג' | 4.2 |
|---|-------|
| | 4.2.2 |
| <p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תכסית קומת הגג תהיה עד 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. ב. תכסית הקומה הטכנית תהיה מינימלית. ג. תותר הקמת פרגולות בקומת הקרקע ובגג. ד. לא יותרו מרפסות "קופצות". המרפסות תהיינה חופפות ומקורות. ה. 28 יח"ד מתוך סך היח"ד ביעוד זה תהיינה דירות קטנות בשטח מקסימלי של 63 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות.</p> | א |
| <p>בינוי</p> <p>א. בכל תא שטח יוקם מבנה יחיד. ב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש. ג. תותר הקמת דירות גן ודירות בקומת הגג. ד. תותר הקמת קומה טכנית מעל מפלס הגג. המערכות תהיינה מוסתרות באמצעות קיר או מעקה בגובה של עד 2 מ'. ה. במסגרת שטחי השירות מעל/מתחת לקרקע ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ממוצע ליח"ד. כמו כן, יותרו חדרי טכנים, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים, חדר כושר לשימוש הדיירים וכדומה. ו. עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> | ב |
| <p>מרתפים</p> <p>א. תכסית מירבית למרתפים - 85% משטח המגרש ובקו בניין אפס. ב. תותר בניית מרתפים משותפים למגרשים סמוכים, לרבות הקמת מתקנים טכניים משותפים וכניסת רכב משותפת למרתפים אלו.</p> | ג |
| <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. תתאפשר תשתית לטעינה חשמלית לרכבים.</p> | ד |
| מגורים ד' | 4.3 |
| <p>שימושים</p> | 4.3.1 |
| <p>מגורים</p> | |
| <p>הוראות</p> | 4.3.2 |
| <p>אדריכלות</p> <p>א. תכסית קומת הגג תהיה עד 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. ב. תכסית הקומה הטכנית תהיה מינימלית. ג. תותר הקמת פרגולות בקומת הקרקע ובגג. ד. לא יותרו מרפסות "קופצות". המרפסות תהיינה חופפות ומקורות. ה. 29 יח"ד מתוך סך היח"ד ביעוד זה תהיינה דירות קטנות בשטח מקסימלי של 63 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות וממ"ד.</p> | א |



| | |
|--|------------|
| | 4.3 |
| | |
| <p>בינוי</p> <p>א. בכל תא שטח יקומו 2 מבני מגורים. ב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס המדרכה בחזית הקדמית של המגרש. ג. תותר הקמת דירות גן ודירות בקומת הגג. ד. תותר הקמת קומה טכנית מעל מפלס הגג. המערכות תהיינה מוסתרות באמצעות קיר או מעקה בגובה של עד 2 מ'. ה. במסגרת שטחי השירות מעל/מתחת לקרקע ניתן לבנות מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ממוצע ליחיד. כמו כן, יותרו חדרים טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים, חדר כושר לשימוש הדיירים וכדומה. ו. עומק אדמה גנני מעל מרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> | ב |
| <p>מרתפים</p> <p>א. תכסית מירבית למרתפים- 85% משטח המגרש ובקו בניין אפס. ב. תותר בניית מרתפים משותפים למגרשים סמוכים, לרבות הקמת מתקנים טכניים משותפים וכניסת רכב משותפת למרתפים אלו.</p> | ג |
| <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. תתאפשר תשתית לטעינה חשמלית לרכבים.</p> | ד |
| <p>4.4</p> | |
| <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> | |
| <p>שימושים</p> | 4.4.1 |
| <p>חינוך, חברה וקהילה.</p> | |
| <p>הוראות</p> | 4.4.2 |
| <p>4.5</p> | |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | |
| <p>שימושים</p> | 4.5.1 |
| <p>א. שטחים מגוננים, מתקני משחק וגן, פרגולות, ריהוט רחוב, שבילי הליכה ואופנים, מערכות ניהול נגר עילי, תשתיות קוויות בתת הקרקע בלבד. ב. מסחר נלווה - קיוסק ג. מעברים אקולוגיים לא יותרו מתקנים טכניים בתחומי השצ"פ</p> | |
| <p>הוראות</p> | 4.5.2 |
| <p>בינוי</p> | א |
| <p>גובה המבנה בתא שטח 500 לא יעלה על 4 מ'</p> | |
| <p>4.6</p> | |
| <p>דרך מאושרת</p> | |
| <p>שימושים</p> | 4.6.1 |



| | |
|--------------|--|
| 4.6 | דרך מאושרת |
| | דרך, תשתיות תת-קרקעיות, שביל אופניים |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | יותרו כבישים, מדרכות, תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, חניה ותשתיות. |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | כבישים, מדרכות, שבילי אופניים, תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים, חניה ותשתיות, מעבר אקולוגי. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | השכונה תפותח ככל הניתן על פי הנחיות מיתון תנועה של משרד התחבורה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | 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 |
|------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------------|---------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש מוחלט | |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (2) | (1) 56 | 520 | 650 | 100 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 101 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 2.8 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 704 | 102 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 103 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 2.7 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 718 | 104 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 105 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 106 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 107 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 108 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 109 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 110 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 111 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 112 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 113 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 114 | | מגורים ב' |
| 1 | (3) 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 224 | (4) | (1) 56 | 520 | 650 | 115 | | מגורים ב' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 12.7 | 19 | 40 | 2530 | | 1045 | 2090 | 1488 | 200 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 12.7 | 19 | 40 | 2543 | | 1045 | 2090 | 1496 | 201 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 11.7 | 16 | 40 | 2318 | | 880 | 1760 | 1364 | 202 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 11.7 | 16 | 40 | 2318 | | 880 | 1760 | 1364 | 203 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 11.7 | 16 | 40 | 2318 | | 880 | 1760 | 1364 | 204 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 11.7 | 16 | 40 | 2318 | | 880 | 1760 | 1364 | 205 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 6 | 25.5 | 10.7 | 16 | 40 | 2536 | | 880 | 1760 | 1492 | 206 | | מגורים ג' |
| 2 | (5) 9 | 36.5 | 11.5 | 63 | 35 | 9309 | | 3465 | 6930 | 5476 | 210 | | מגורים ד' |
| 2 | (5) 10 | 39.5 | 11.7 | 72 | 35 | 10436 | | 3960 | 7920 | 6139 | 300 | | מגורים ד' |
| | 1 | 4 | | | | | | | 20 | 9143 | 500 | מסחר | שטח ציבורי פתוח |
| 2 | (5) 4 | 20.5 | | | 50 | 8590 | | 1010 | 10106 | 5053 | 400 | | 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:

א. 57 יח"ד מסך היח"ד תהיינה יח"ד קטנות כאמור בסעיפים 4.2.2 ו-4.3.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף, יותר עד 15 מ"ר לצורך מבנה חניה.
- (2) שטח עיקרי בתת-הקרקע יותר עד 40% משטח המגרש או מהיטל קומת הקרקע הנמוך מביניהם.
- (3) יותר חדר יציאה לגג כאמור בסעיף 4.1.2 בנוסף למספר הקומות הרשום בטבלה.
- (4) שטח עיקרי בתת-הקרקע יותר עד 40% משטח המגרש או מהיטל קומת הקרקע, הנמוך מביניהם.
- (5) יותר חדר טכני בנוסף למספר הקומות הרשום בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר בניה הינו אישור נספח תשתיות על ידי מהנדס.ת העיר. האמור מחליף את הוראות סעיף 6.1 בתכנית ראשית.
- ב. נספח התשתיות יכלול:
1. גובה מפלסי הבינוי והפיתוח יקבעו בנספח התשתיות.
 2. אופן פיתוח השטח והעתקת כלל התשתיות וביניהן קו הניקוז הקיים.
 3. לפתרון לגר המגיע מכיוון מזרח.
- ג. הליך רישוי יכלול הצגת אמצעי ניהול הנדסיים מפורטים לעמידה ביעד נפח לניהול וספיקות יוצאות כפי שנקבעו בתכנית הפיתוח.
- ד. תנאי למתן תעודת גמר: הצגת פרוטוקול לתעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר.
- ה. הליך מסירת מידע להיתר יכלול היוועצות עם משרד הבטחון לעניין הנחיות להקמת עגורנים ועזרי בניה.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי השטחים הציבוריים מכל חפץ ואדם.

**6.2****רישום שטחים ציבוריים**

- שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם לדין.
- הטבלאות יכנסו לתוקף בשלב היתר הבניה.

**6.3****תשתיות**

- א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.
- ב. חדרי חשמל ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד.
- ג. תכנית הבינוי תאפשר ניצול מקסימלי של שטח הגג בכל בנין להפקת אנרגיה סולרית.
- ד. בכל מרתף חניה תותקן תשתית לטעינה חשמלית לרכבים.

6.4**חניה**

- יתאפשר חניון משותף לתאי שטח 205-206 וחניון משותף לתאי שטח 202-204 כאשר רמפה בין תאי שטח 202 ו-203 תשרת גם את תא שטח 204.

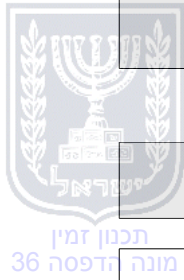
6.5**ניהול מי נגר**

1. תכנון מערכות ניהול הנגר והניקוז בתחום התכנית ייבחן בשלב הגשת נספח התשתיות.
2. תנאי לאכלוס יהיה שדרוג קו הניקוז ברחוב ז'בוטינסקי לקליטת הנגר הנוסף מהשכונה.
3. נפח נגר לניהול בתחום התוכנית יעמוד על 7,127 מ"ק.
4. הספיקה המקסימלית היוצאת מהשטח המנוהל תעמוד על 1.5 מ"ק/שניה.
5. הגיבון במבנים יהיה נמוך ב 20 ס"מ ממפלס הרחוב.
6. במידה ויחולו שינויים בתכנית הבנויה יש לעדכן את נפחי הנגר המנוהלים, על מנת לעמוד בהוראות הנספח.
7. יש לבחון את נפח האוגר הארעי הנדרש גם על פי סופה של 15 דקות ולקחת את הערך הגבוה מבניהם.
8. נספח התשתיות לכלל המתחם תתייחס למערכות ניהול הנגר והניקוז ולרומי הפיתוח של המגרשים ביחס למערכות אלה.





| ניהול מי נגר | 6.5 |
|---|-----|
| <p>9. תכנית הניקוז תיבנה בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>10. פיתוח המתקנים המשמשים להשתיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. השהיית מי נגר תותר גם בתאי שטח בייעוד דרך, מגרשים ציבוריים ופתוחים אחרים.</p> <p>11. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצי"פ בכל ימות השנה.</p> <p>12. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה הוויסות מי הנגר.</p> <p>13. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים על ידי הגבהת הכניסה ופתחי איוורור, על פי חישוב להסתברות של 1%.</p> <p>14. מתקני החילחול במגרשים ופינוי עודפים ייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p> | |



| 7. ביצוע התכנית | |
|------------------|--|
| 7.1 שלבי ביצוע | |
| 7.2 מימוש התכנית | <p>זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.</p> |

