

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3009

תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

מרכז

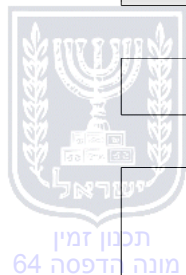
מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005363674/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר נס ציונה. שטחה הכולל כ-236 דונם בייעוד חקלאי. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה המשלימה את רצף הבינוי הקיים בצפון מערב העיר. התכנית גובלת בשכונת גבעת התור ממזרח ובשכונת גני איריס מדרום. מצפון וממערב לתכנית שטחים פתוחים בייעוד 'אזור נופש מטרופוליני' (אנ"מ) גבעת האירוסים. השטחים הפתוחים ממערב הינם אזור בעל ערכי טבע משמעותיים ומדרום מערב הגן הלאומי גבעות הכורכר. התכנית נמצאת במרחק של כ-750 מ' מתחנת מטרופוליטן בקו 1M העתידה לקום ברחוב ויצמן. רחוב זה הינו הרחוב הראשי בעיר ומתוכנן לאורכו ציר מתע"ן.

לאור מיקום התכנית בקצה השטח הבנוי בעיר ולאור קרבתה לשטחים פתוחים בעלי ערכיות אקולוגית, התכנון המוצע שם דגש על הנגשת השטחים הפתוחים לשכונות הקיימות, יצירת ממשק הדרגתי בין המרחב העירוני הבנוי למערך השטחים הפתוחים בהיקף העיר ועל יצירת מערך ניהול מי נגר משמעותי, הקולט גם את הנגר המגיע מהשטחים הפתוחים בהיקף.

תכנון השכונה מבוסס על שלושה צירים ירוקים המחברים בין העיר הקיימת לשטחי האנ"מ. צירים אלו מהווים צירי ניקוז טבעיים ומתחברים לוואדיות בשטחי האנ"מ ומשולבים בהם אזורים לאיגום והשהיית מי נגר. את שלושת הצירים הירוקים משלימה טיילת היקפית הממוקמת בתווך שבין המרחב הבנוי לשטחי האנ"מ. כל אלו מתלכדים לרשת דרכים משולבת המעודדת הליכתיות, קושרת בין השכונות הקיימות לשכונה החדשה ומנגישה את השטחים הפתוחים לתושבי העיר.

התכנית מציעה כ-2,382 יח"ד בבינוי מרקמי של עד 9 קומות בשילוב 5 מגדלים עד 14 קומות ובתמהיל דיור מגוון, מתוכן דיור להשכרה לטווח ארוך ודיור בהישג יד בהתאם לקבוע בחוק הותמ"ל ולדיור שיתופי להשכרה. בנוסף, התכנית מציעה את כל הדרוש לתוספת האוכלוסייה, בכלל זה מוצעים מגרשים למבני ציבור לרבות מגרשים לבי"ס יסודי ובי"ס על-יסודי, וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-11,000 מ"ר. התכנית מגדירה עצים וקבוצות עצים בעלי ערך לשימור, וכן מגדירה בלב השכונה מתחם לשימור המורשת החקלאית הכולל גם מבני חקלאות קיימים לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 3009 - מתחם חרודי, נס ציונה

מספר התכנית תמל/ 3009

1.2 שטח התכנית 236.531 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית
להפקיד את התכנית

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	נס ציונה
קואורדינאטה X	180215
קואורדינאטה Y	649683

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצפון-מערב נס ציונה. התכנית גובלת בגבעת התור ממזרח, בשכונת גני איריס מדרום ובשטחים פתוחים מצפון וממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	המאה ואחד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3638	מוסדר	חלק	1-5, 7-10	6, 11, 170, 231
3639	מוסדר	חלק	3	1-2, 4-5, 256

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

ראשון לציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארי כהן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		ארי כהן		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלת הקצאות ולוח איזון		64	28/10/2025	אסף לוי	12: 22 29/10/2025	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	נספח פיתוח חתכי רחובות. מחייב חלקית לעניין רוחב מינימלי של רצועות ההליכה ושל רצועות העזר	1: 2500	1	08/06/2025	זהר ארני	11: 02 09/06/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 500	1	05/02/2025	נועם ביבי	15: 16 15/05/2025	לא
תנועה	מחייב חלקית	נספח תנועה וחתכים. מחייב לעניין תוואי שבילי האופניים בתכנית	1: 1000	1	05/06/2025	שי מורן	23: 20 17/09/2025	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
סקר קרקע היסטורי	רקע	נספח סקר היסטורי		37	04/05/2025	גל ויסקין	15: 37 03/06/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי ופיתוח	1: 1250	1	01/08/2025	ארי כהן	23: 17 01/08/2025	לא

לא	15: 34 03/06/2025	ארי כהן	03/06/2025	1	1: 1250	נספח קומת קרקע	רקע	בינוי
לא	13: 33 15/05/2025	זהר ארני	12/05/2025	1	1: 1250	תכנית פיתוח	רקע	סביבה ונוף
לא	15: 18 15/05/2025	נועם ביבי	20/02/2025	57		טבלת עצים בוגרים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	23: 18 17/09/2025	שי מורן	04/05/2025	1	1: 1250	נספח חניה	רקע	תנועה
לא	11: 24 05/08/2025	שי מורן	27/07/2025	158		בה"ת	רקע	תנועה
לא	08: 44 25/02/2025	שי מורן	20/11/2024	1	1: 5000	נספח תחבורה ציבורית	רקע	תנועה
לא	23: 23 17/09/2025	עופר מנחם	26/05/2025	11		פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	02: 30 18/05/2025	גל ויסקין	04/05/2025	114		דוח סביבה	רקע	דוח סביבה
לא	15: 52 04/06/2025	ברב טל חגית	27/04/2025	1	1: 1250	נספח ניקוז וניהול מי נגר	רקע	תשתיות
לא	15: 52 04/06/2025	ברב טל חגית	27/04/2025	1	1: 1250	נספח ביוב	רקע	ביוב
לא	15: 51 04/06/2025	ברב טל חגית	27/04/2025	1	1: 1250	נספח מים	רקע	מים
לא	15: 52 03/06/2025	ברב טל חגית	04/05/2025	12		מים וביוב- פרשה טכנית	רקע	תשתיות
לא	12: 06 13/07/2025	ברב טל חגית	01/07/2025	18		ניקוז וניהול מי נגר-פרשה טכנית	רקע	תשתיות
לא	13: 51 15/05/2025	ברני גטניו	21/01/2025	1	1: 1000	מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516	ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר, דירה להשכיר		דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516	ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744	eti@mic-arc.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר ארני		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	(1)	21		zohar@reed.co.il
סוקר עצים	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר	כוכב יאיר	(2)	20	077-3182086	office@ptilat-



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

hamidbar.co.il					בע"מ				
bernardg@datamap.co.il	03-7541000	67	(3)	בני ברק	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	570	ברני גטניו	מודד	מודד התכנית
office@ethos-group.co.il	03-7503636	3		פתח תקוה	אלכסנדר ינאי		גל ויסקין	יועץ סביבתי	
hagit_brav@hgm-eng.co.il	073-7903900	7	(4)	נתניה	ח.ג.ם מהנדסים ויועצים נתניה		ברב טל חגית	יועץ תשתיות	תשתיות רטובות
assaf@levyap.com		8		הגלבע	רעננה	1019	אסף לוי	שמאי	שמאי
office@mr-eng.co.il	077-4020510			תל אביב-יפו	מורן הנדסת דרכים בע"מ	107351	שי מורן	מהנדס	יועץ תנועה
ora@geokg.com	03-7682222	150		תל אביב-יפו	קבוצת גיאוקרטוגרפי ה		עופר מנחם	יועץ	פרוגרמה

(1) כתובת: רחוב סירקין 21 חיפה.

(2) כתובת: רחוב ברוש 20 כוכב יאיר.

(3) כתובת: הירקון 67.

(4) כתובת: גיבורי ישראל 7.

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
איי קור	שטחים פתוחים בעלי אפקט מקרר שנועדו למיתון תופעת אי החום העירוני. השפעתם חלה הן בתחומם והן מחוץ להם. האיים ישתלבו בשטחים הציבוריים בתכנית.
בנין מרקמי	בנין שאינו רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור
דיוור שיתופי	דיוור משותף במבנה או בקבוצת מבנים בתחום מגרש אחד המייצרים תנאים לקיומה של קהילת מגורים ייעודית (Co-living). זאת באמצעות חללים משותפים המשמשים לפעילויות חברתיות, קהילתיות ולצרכי שירות ולוגיסטיקה כדוגמת חדר כביסה, מטבח, חדר לימוד / עבודה, יחידות קירור, אחסנה וכיוצ"ב, עבור הדיירים בלבד. כל יחיד יהיו עבור השכרה בניהול אחד, למשך תקופה של 20 שנים. פרק זמן זה יימנה ממועד מתן תעודת גמר.
דיוורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיוור קיימת (שטח כלול בשטח יחידת הדיוור המארכת), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיוורית יהיה 25 מ"ר עד 50 מ"ר. 2. הדיוורית תתבסס על תשתית יחידת הדיוור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיוורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, שלפיה הדיוורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיוור; והפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיוורית מתבסס על יחידת הדיוור המארכת.
הגורם הסביבתי המוסמך	המשרד להגנת הסביבה, היחידה הסביבתית של הרשות המקומית או גורם אחר שהוסמך על ידיה או ע"י רשות הרישוי הארצית, לפי העניין.
חזית פעילה	חזית בניין בה משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין, משרדים וכו'.
יחידת דיוור בהישג יד	יחידת דיוור המיועדת להשכרה לטווח ארוך או יחידת דיוור המיועדת להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרתן בחוק הוותמ"ל.
יחידת דיוור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 מ"ר עד 80 מ"ר.
יחידת דיוור קטנה מאד	דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר עד 55 מ"ר.
קומת מסד	קומת קרקע והקומה/ות שמעליה הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה. קומת המסד יתכן שתהיה משותפת למספר מבנים.
שטח יחידת דיוור	השטח הכולל המותר למגורים, לרבות שטח המרחב המוגן הדירתי (ככל שקיים כממ"ד) וללא מרפסת.
שטחים משותפים לרווחת דיירים	שטחי בניה המשרתים את כלל הדיירים במבנה, כגון: מבואות ולובאים, מועדון דיירים, חדר כושר, חדרים לאחסון עגלות ואופניים וכיוצ"

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מערב העיר נס ציונה בהיקף של 2,382 יח"ד בתוספת שטחי מסחר בהיקף של כ-11,500 מ"ר, שטחי ציבור פתוחים ובנויים וכן מתחם לשימור מורשת חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מחקלאי ודרך מאושרת למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שטח למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר, שביל, מתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
4. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
5. קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכנית מירבית.
6. קביעת אזורים מותרים להקמת מבנים רבי-קומות.
7. קביעת שטחי הבנייה והוראות הבינוי.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים להליך הרישוי.
9. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות שימור וטיפוח עצים וערכי טבע.
10. קביעת הנחיות סביבתיות לרבות קביעת אמצעים והוראות למיזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים.
11. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
12. קביעת זכות מעבר להולכי רגל בתאי שטח הבנויים.
13. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים.
15. קביעת הוראות כך שהיקף יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך או מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, במקרקעי ישראל, יהיה בהתאם לחוק.
16. קביעת הוראות כך ש-15% מסך יח"ד שאינן במקרקעי ישראל יהיו יח"ד להשכרה לטווח ארוך. מחצית מיחידות דיור אלו תהיינה מיועדות להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. על יח"ד אלו תחולנה הוראות התוספת השישית.
17. קביעת הוראות עבור דיור שיתופי.
18. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור מבנים/ מתחמים שנקבעו לשימור.
19. קביעת הוראות בעניין הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	127 - 100
מתקנים הנדסיים	1400
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 400
שטח ציבורי פתוח	800 , 309 , 306 - 301
פארק / גן ציבורי	601 , 600 , 311 , 310
דרך מאושרת	752 - 750
דרך מוצעת	706 - 704 , 700
שביל	1002 - 1000
מגורים ומסחר	501 , 500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	706 - 704 , 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	403 , 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	127 - 115
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	601 , 600 , 311 , 310
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1002 - 1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	309 , 305 , 302
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	501
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	304
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	752 - 750
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	705 , 700
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403 , 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	501
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	601 , 600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	800 , 306 , 304 , 303 , 301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	550
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	752 , 750
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	106 , 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	800 , 303
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	112 , 111 , 109 , 106 , 105 , 100
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	500
הנחיות מיוחדות ג	מגורים ד'	105 - 103 , 101
הנחיות מיוחדות ג	מגורים ומסחר	500

403 ,401 ,400	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
121 ,119 ,117 ,115 ,109 - 100	מגורים ד'	זכות מעבר למעבר רגלי
501 ,500	מגורים ומסחר	זכות מעבר למעבר רגלי
550	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
600	פארק / גן ציבורי	חורשה לשימור
400	מבנים ומוסדות ציבור	חזית פעילה
115 ,105 - 100	מגורים ד'	חזית פעילה
501 ,500	מגורים ומסחר	חזית פעילה
550	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חזית פעילה
705	דרך מוצעת	מבנה להריסה
400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
127 ,122 ,121 ,103	מגורים ד'	מבנה להריסה
501	מגורים ומסחר	מבנה להריסה
601 ,600 ,310	פארק / גן ציבורי	מבנה להריסה
305 ,302 ,301	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
501	מגורים ומסחר	מבנה לשימור
600	פארק / גן ציבורי	ציר מיוחד
752 - 750	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
706 - 704 ,700	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
403 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
127 - 100	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
501 ,500	מגורים ומסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1400	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
601 ,600 ,311 ,310	פארק / גן ציבורי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1002 - 1000	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
800 ,309 ,306 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
550	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	12,712	5.37
קרקע חקלאית	216,888	91.70
שטח ציבורי פתוח	6,931	2.93
סה"כ	236,531	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,424.64	4.84
דרך מוצעת	43,350.45	18.35
מבנים ומוסדות ציבור	24,977.2	10.57

מגורים ד'	81,734.33	34.60
מגורים ומסחר	11,992.94	5.08
מתקנים הנדסיים	977.38	0.41
פארק / גן ציבורי	24,842.32	10.52
שביל	1,829.22	0.77
שטח ציבורי פתוח	32,845.32	13.90
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,245.61	0.95
סה"כ	236,219.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים - מגורים. - בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, מגורים מסוג דיור בהישג יד ודיור שיתופי. - שימושים של 'חזית פעילה', כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט. - בתאי שטח שבהם הוקנו בטבלה 5 זכויות עבור מבנים ומוסדות ציבור, יותרו שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים. - משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.
4.1.2	הוראות א בינוי - בכל תא שטח, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד לא יעלה על 105 מ"ר, למעט תאי השטח 108, 110 ו-113 שבהם שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 108.5 מ"ר. - לפחות 20% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות. - לפחות 5% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד. - בקומות הקרקע יותרו דירות וחצרות פרטיות הפונות לעורף המגרשים בלבד, ולא בחזיתות הפונות לרחוב. - שטחי מסחר יהיו בקומת הקרקע וכן בקומת גלריה ו/או מרתף. - ככל וישולבו משרדים למקצועות חופשיים, שטח המשרד לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד. - מחסנים דירתיים: - מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד. - שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. - מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. - בכל תא שטח יוקצה שטח פתוח לטובת בית גידול לעצים בוגרים, בהתאם להנחיות הבאות: - היקף השטח הפתוח יהיה לפחות 12% משטח המגרש. - השטח הפתוח יהיה גובל ורציף לשטח ציבורי כגון: רחוב, שביל או שטח ציבורי פתוח. - השטח יוגדר כזכות מעבר לציבור ללא בינוי עילי או תת קרקעי. - רוחב מינימלי 10 מ'. - בתאי שטח סמוכים שטחים אלו יוצמדו זה לזה ליצירת בית גידול גדול. ב בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ג - בתאי השטח בהם מסומנים בתשריט 'הנחיות מיוחדות ג', תותר הקמת בניין רב-קומות אחד בלבד, בתחום המסומן. - תכנית הקומה הטיפוסית, החל מקומה 9 ומעלה לא תעלה על כ- 650 מ"ר. - תותר חריגה של עד 5 מ' מגבול סימון הנחיות מיוחדות ג' לצורך הקמת מבנה רב-הקומות, באישור רשות הרישוי המוסמכת. בכל מקרה, לא תותר חריגה מתחום קווי הבנין.



ג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בתאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד או דיור שיתופי בלבד, לא יותר שילוב שני סוגי הדיור באותו תא שטח, כל זאת על פי המפורט להלן:
2. דיור בהישג יד:
 - א. תאי השטח 100 ו-105 ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך.
 - ב. על תא שטח 100 יחולו הוראות התוספת השישית לחוק, ומחצית מיחידות הדיור בו יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהן הוראות התוספת השישית לחוק.
 - ג. תא שטח 105 יהיה להשכרה לטווח ארוך, כהגדרת מונח זה בחוק, מחצית מיחידות הדיור בו יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה בחוק.
 - ד. על יחידות דיור אלה יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.
 - ה. בכל תאי השטח, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד בהישג יד לא יעלה על 90 מ"ר.
3. דיור שיתופי:
 - א. תאי שטח 106,109,111,112 ישמשו לדיור שיתופי בניהול אחד לתקופה של לפחות 20 שנים, ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). פרק זמן זה יימנה ממועד מתן תעודת גמר למבנה הראשון בכל תא שטח.
 - ב. בתאי שטח אלו, שטחה הממוצע הכולל של יח"ד עבור דיור שיתופי לא יעלה על 65 מ"ר.
 - ג. הבינוי יכלול שטחים משותפים לרווחת הדיירים, באופן שתומך באורח חיים שיתופי כדוגמת חדר כביסה, מטבח, חדר לימוד/ עבודה, יחידות קירור, אחסנה וכיוצ"ב.

4.2

מגורים ומסחר

4.2.1

שימושים

1. מגורים.
2. שימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.
3. מסחר לסוגיו, בתי אוכל, מסעדות, מזנונים/קיוסקים, אולמות תצוגה, גלריות, משרדים, מוסדות פיננסיים ושירותים עיסקיים, בתי קולנוע, מרפאות.
4. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד בלבד.

4.2.2

הוראות

בינוי

א

1. שטחה הממוצע הכולל של יח"ד למגורים לא יעלה על 105 מ"ר.
2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור למגורים הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות.
3. לפחות 5% ממספר יחידות הדיור למגורים הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.
4. לא תותרנה יחידות דיור למגורים בקומות הקרקע.
5. בחזית פעילה לא יותרו מעונות וגני ילדים בקומת הקרקע.
6. מחסנים דירתיים:
 - א. מחסנים דירתיים יותרו בתת-הקרקע בלבד.
 - ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
 - ג. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.



ב	בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ג 1. בתאי השטח בהם מסומנים בתשריט 'הנחיות מיוחדות ג', תותר הקמת בניין רב-קומות אחד בלבד, בתחום המסומן. 2. תכסית הקומה הטיפוסית, החל מקומה 9 ומעלה לא תעלה על כ- 650 מ"ר. 3. תותר חריגה של עד 5 מ' מגבול סימון הנחיות מיוחדות ג' לצורך הקמת מבנה רב-הקומות, באישור רשות הרישוי המוסמכת. בכל מקרה, לא תותר חריגה מתחום קווי הבנין.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. תא השטח 500 המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמש ליחידות דיור בהישג יד בלבד. 2. תא שטח זה ישמש למגורים להשכרה לטווח ארוך ויחול עליו הוראות התוספת השישית לחוק. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, ויחולו עליהם הוראות התוספת השישית לחוק. 3. על יחידות דיור אלה יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014. 4. שטחה הממוצע הכולל של יח"ד בהישג יד לא יעלה על 90 מ"ר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. וכדומה, לרבות כל הדרוש לתפעולם. 2. מסחר כשימוש נלווה בלבד. 3. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות בתת הקרקע. 4. חניה ציבורית. 5. שטחים ומתקנים לוויסות, השהיה, החדרה ואיגום מי נגר עילי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. חזית הכניסה הראשית למבנה או לאשכול מבני ציבור תבנה בהצמדות לקו הבנין הפונה לרחוב או המרחב הציבורי הפתוח הסמוך, באופן שדופן המבנה תתרום לפעילות במרחב הציבורי הגובל. 2. בתי הספר וחצריותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס. 3. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. הזכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. 4. בקומות תת הקרקע יותרו שימושים אשר אינם מצריכים גישה לאוויר הפתוח, כגון: חדרי מעבדה, חדרי מחשבים, אולמות ספורט וכד'. 5. גגות מבני ציבור יתוכננו כגגות מועילים. 6. הבינוי בתאי השטח 401,400 ו-403 יורחק ככל האפשר מהשטחים הפתוחים הגובלים- בתא שטח 400 מדרום-מערב, בתאי שטח 401 ו-403 ממזרח. 7. יותר איחוד תאי שטח גובלים, תוך איחוד זכויות הבניה שניתנו בכל מגרש.



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
- שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. - מבנים לשירותים ציבוריים. - מעבר לרכב תחזוקה וחירום. - שטחים ומתקנים לויסות, השהייה, החדרה ואיגום מי נגר. - קווי תשתית ותחנות השנאה בתת-הקרקע בלבד. - מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים - מבנים לצרכי קהילה, ספורט, תרבות, דת, חינוך, בריאות, רווחה ומשרדי עירייה. - מסחר כשימוש נלווה בלבד. - חניה ציבורית. - שימושים המותרים בחזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.	
הוראות	4.4.2
א בינוי - חזית הכניסה הראשית למבנה או לאשכול מבני ציבור תבנה בהצמדות לקו הבנין הפונה לרחוב או המרחב הציבורי הפתוח הסמוך, באופן שדופן המבנה תתרום לפעילות במרחב הציבורי הגובל. - מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. הזכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.	
ב פיתוח ונוף פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
- שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. - מבנים לשירותים ציבוריים. - מעבר לרכב תחזוקה וחירום. - שטחים ומתקנים לויסות, השהייה, החדרה ואיגום מי נגר. - קווי תשתית בתת-הקרקע בלבד. - מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים.	
הוראות	4.5.2
א פיתוח ונוף - פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. - לא תותר חניה לרכב. - תובטח רציפות הולכי רגל בין השצ"פים השונים ואל רשת ההליכה בשכונה. - תאי שטח 301, 304, 311, ישמשו כשטח איגום והשהייה לויסות נגר. האזורים לניהול נגר בתחום זה יאפשרו תפקוד נוסף, יסודות למתקני משחק ואפשרות ליצירת בית גידול לעצים.	

5. הפיתוח בתא שטח 800 ייעשה בשים לב לממשק עם גבעת התור הגובלת בו ממזרח, תוך שמירה על אופייה הטופוגרפי וחשיבותה הנופית-סביבתית. ניתן לשלב בו מרכיבים תומכים להרחבת הדרך או הצומת, בהתאם לצורך ובכפוף להנחיות תכנון נופי מתאימות כפי שייקבע בתכנית לפיתוח וביצוע תשתיות 500:1.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.6 פארק / גן ציבורי	
----------------------	--

4.6.1 שימושים	
---------------	--

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 3. שטחים ומתקנים לויסות, השהייה ואיגום מי נגר. 4. קווי תשתית בתת-הקרקע בלבד. 5. מצללות ויריעות הצללה. על גבי מצללות יותרו גגות מועילים.	
---	--

4.6.2 הוראות	
--------------	--

א פיתוח ונוף	
1. תובטח גישה ורציפות של הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. תאי שטח 600 ו-601 ישתלבו באופן רציף עם השטחים הפתוחים הסמוכים ועם רשת השבילים של אזור הנופש המטרופוליני שמחוץ לתחום התכנית. 3. לא תותרנה הקמת גדרות מכל סוג שהוא, למעט הנדרש לפי תקן "בטיחות בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים". 4. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהייה וחלחול מי נגר, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. 5. לא תותר חניה לרכב. 6. תאי שטח 601, 311, 310 ישמשו כשטח איגום והשהייה לויסות נגר. 7. האזורים לניהול נגר בתחום זה יאפשרו תפקוד נוסף, יסודות למתקני משחק ואפשרות ליצירת בית גידול איכותי לעצים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.7 דרך מאושרת	
----------------	--

4.7.1 שימושים	
---------------	--

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל 2. קווי תשתית ומתקני תשתית	
--	--

4.7.2 הוראות	
--------------	--

א פיתוח ונוף	
1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 3. מיקום השביל בחתך הדרך ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך, אולם רשת השבילים כקבוע בנספח התנועה הינה מחייבת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל 2. קווי תשתית ומתקני תשתית
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. סלילת שבילי האופניים, עפ"י נספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 3. מיקום השביל בחתך הדרך ומידותיו ידויקו לעת ביצוע זכות הדרך, אולם רשת השבילים כקבוע בנספח התנועה הינה מחייבת.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם. 2. נטיעות עצים ופיתוח נופי: שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה ומתקני ספורט פתוחים. 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. מפלס פיתוח השביל יהיה נגיש ורציף עם מפלס המדרכה והשטח הציבורי הפתוח הצמוד. 2. לא תותר חניה לרכב. 3. לא יותר גידור ויובטח מעבר חופשי לציבור.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	בריכת מי שתיה לרבות תחנה להגברת לחץ וכל הדרוש לשם הקמתם, תפקודם ותפעולם.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. הפיתוח יהיה משולב ככל הניתן עם מפלסי פיתוח של שטח הציבורי הגובל. 2. במידה ונדרש גידור המתקן או חלקים ממנו, יהיה זה על שטח קטן ככל הניתן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מגורש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים	100	2976	9658	7857	65	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	100		374						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	101	2220	12410	5861	80	48	13	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	101		300						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	102	1882	8043	4968	53	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	102		499						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	103	3289	18470	8683	122	52	14	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	103		811						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	104	4894	23278	12920	151	52	14	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	104		686						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	104		260						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	105	6032	24798	15924	176	52	14	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	105		811						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	106	2341	6986	6180	58	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	107	2248	9155	5935	62	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	108	2172	9223	5735	62	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	109	2317	6970	6117	58	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	110	1991	7178	5256	46	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	111	3458	9551	9129	78	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	111		260						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	112	3579	12665	9449	111	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	113	3805	16095	10045	109	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	114	1842	9005	4863	63	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	115	3835	15389	10124	100	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מסחר	115		406						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	115		260						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	116	5291	15520	13968	98	29	7	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	117	3184	13413	8406	92	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	118	3584	14260	9462	97	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	119	1942	7961	5127	54	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	120	2169	8752	5726	60	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ד'	מגורים	121	3143	10460	8297	68	36	9	3	(1)	(1)	(1)	(1)

(1)	(1)	(1)	(1)						440		121	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	29	57	6906	8757	2616	122	מגורים ד'	מגורים
									260		122	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	29	50	6038	7719	2287	123	מגורים ד'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	29	46	5037	6898	1908	124	מגורים ד'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	29	46	5420	7071	2053	125	מגורים ד'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	29	61	7292	9364	2762	126	מגורים ד'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	22	30	5333	5088	2020	127	מגורים ד'	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	48	199	23064	28465	7699	500	מגורים ומסחר	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)						6073		500	מגורים ומסחר	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	36	30	12912	7234	4310	501	מגורים ומסחר	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)						1150		501	מגורים ומסחר	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	26		33996	39840	13332	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	26		18709	21981	7337	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	26		5237	6162	2054	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	5	26		5834	6864	2288	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		5	26			6747	2249	550	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					2	12			1400	979	1400	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בתאי שטח הכוללים חזית פעילה, הזכויות מתחת לכניסה הקובעת כוללות שטח לטובת שימוש נלווה כגון אחסנה וחדרים טכניים עבור השימושים המותרים בחזית הפעילה, בהתאם לאמור בפרק 1.9,

ובהיקף שלא יעלה על מחצית מתכסית קומת הקרקע.

ב. תותר תוספת שטחים וקומות נוספות מתחת הכניסה הקובעת מעבר לאמור בטבלת זכויות הבניה לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי תקן חניה בלבד באישור מוסד תכנון מוסמך. זכויות

הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ג. את מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן חניה במגרש 501 ניתן יהיה למקם בתחום תא השטח או בתא שטח 500 הסמוך. ככל שימוקמו בתא שטח 500, ניתן יהיה לנייד אליו שטחים מתחת לכניסה הקובעת מתא שטח 501 לטובת תוספת מקומות החניה הנדרשים.

ד. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור; בניית המרתפים תותר עד גבול המגרש לכל הכיוונים, תוך עמידה בהוראות תכנית זו לעניין ניהול מי הנגר ולעניין נטיעות.

ה. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, הזכויות המפורטות בטבלה 5 כוללות שטחים עבור שימושים נלווים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, כמפורט בפרק 1.9, וזאת בהתאם להוראות שלהלן:

ה 1. בקומת הקרקע- בהיקף של 80% משטח המגרש במגרשים הכוללים שטחי מסחר (לרבות חזית פעילה), או 65% ביתר המגרשים.

ה 2. מעל לקומת הקרקע - 100 מ"ר, ובתאי שטח 100, 105, 300 - 500 מ"ר, עבור שטחים נדרשים לניהול, תפעול ותחזוקת יחידות הדיור להשכרה, לרבות משרד ניהול, חדר אב בית, מחסן ציוד וכיו"ב.

ה 3. 30 מ"ר עבור חדרי טכניים וחדר מדרגות על הגג.

ה 4. לא יהיה ניתן להצמיד שטחים אלו לדירות ו/או לשטחי מסחר בעת רישום בית משותף.

ו. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות. שטחי קומת הגלריה כלולים בזכויות המותרות בטבלה. השימושים המותרים בקומת גלריה יהיו השימושים המותרים בקומת הקרקע.

ז. במגרשים ביעוד מגורים ד', 25% מתוך סך שטחי המסחר המפורטים בטבלה 5 יותרו למימוש בקומת הגלריה בלבד.

ח. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר; בתאי שטח שאינם מסומנים ב"הנחיות מיוחדות", תותר הקמת דיוריות, בתנאי ששטחה של יחידת הדיור המארחת עולה על 120 מ"ר, מספר הדיוריות בכלל שטח התכנית לא יעלה על 200.

ט. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, תותר תוספת זכויות בניה של עד 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

י. בייעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר; ככל שפתרון המיגון ליחיד לעת הוצאת היתר בניה יהיה ממ"ק במקום ממ"ד, תותר תוספת זכויות בניה בהיקף המספק לצורך הקמת הממ"ק. לא יהיה ניתן להצמיד שטחים אלו לדירות.

יא. ביעוד מגורים ד', עבור מעונות יום וגני ילדים בהפרשות מבונות תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מהנדרש לתפקודם.

יב. ביעודים: מגורים ד', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור; תתאפשר תוספת זכויות בניה לטובת הצללה בחצרות גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר בלבד. מתקני הצללה יתאפשרו גם מעבר לקווי הבנין עד קו המגרש.

יג. בייעודים: מבנים ומוסדות ציבור, "שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור", יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

יד. על גג המבנים יותר להוסיף סככה לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה בכפוף לשמירה על מגבלות גובה. תתאפשר תוספת זכויות בינוי עבור השטח שמתחת לסככה מעבר לשטחים המפורטים בטבלה.

טו. תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, לכל תחנה, בייעודים שפורטו בסעיף בפרק 6.

טז. גובה הבנייה המרבי, לרבות מתקני עזר ככל שיהיו, הוא 91 מטר מעל פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****בינוי**

1. מרחק בין מבנים :

א. מרחק בין שני מבנים מרקמיים לא יפחת מ-12 מ'.

ב. מרחק בין מבנה רב-קומות למבנה מרקמי לא יפחת מ-15 מ'.

ב. על אף האמור בסעיף א, תותר חריגה של עד 1.5 מ' עבור מרפסות.

ג. המרחקים לעיל לא יחולו על קומת הקרקע וקומת מסד.

2. כניסות למבנים :

א. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות להולכי רגל מרחוב או שטח ציבורי פתוח אחר, שאינה דרך שטח החניה במגרש.

ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. תותר חריגה מהוראה זו בסמכות רשות הרישוי בשל אילוצים הנדסיים בלבד.

ג. הכניסות לחניונים התת-קרקעיים יתוכננו ככל הניתן כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.

ד. רמפת הכניסה לחניון לא תפגע ברצף ההליכה לאורך הרחוב הגובל. גובה רמפת הכניסה יהיה מעל מפלס ההצפה באופן שיבטיח אי חדירה של נגר בהצפות.

ה. פני השטח העיליים של מרתפי החניה לא יבלטו ממפלס הקרקע הסובב, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח באופן אינטגרלי.

3. חזית פעילה :

א. בתאי שטח בהם מסומנת חזית פעילה, לפחות 70% מהחזית המסומנת תתוכנן בשימושים המותרים בחזית פעילה.

ב. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע יפנו למדרכות ברחובות הגובלים.

ג. השימושים המותרים בחזית פעילה יבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב וכן בקומות גלריה ו/או מרתף.

ד. דופן המבנה המסומנת בתשריט כחזית פעילה תתוכנן באופן שיבטיח שקיפות מרבית כלפי המרחב הציבורי.

ה. לאורך החזיתות המסומנות בתשריט כחזית פעילה יתאפשר לשלב מעבר מקורה בקומת הקרקע לפי ההנחיות הבאות :

i. על המעבר להיות רציף ואחיד לאורך הרחוב ובעומק 3 מ' לפחות.

ii. שטח המעבר המקורה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.

iii. גובה המעבר המקורה לא יפחת מ- 3.5 מטר נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה.

4. מרווח קדמי :

המרווח הקדמי בין חזית המבנים בקומת קרקע לגבול המגרש הפונה לזכות דרך, לשבילים או לשצ"פ, יתוכנן כמרחב המשכי ורציף לשטח הציבורי, יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל, ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. לא תתאפשר הקמת גדרות בשטח זה.





5. קומת מסד : א. קומת מסד, ככל שתיקבע כזו בתכנון המפורט, תתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה לאורך הרחוב בצמוד לקו הבניין הקדמי ככל הניתן. ג. בעורף קומת המסד ישולבו שימושים כגון שטחים לפריקה וטעינה, מערך פינוי אשפה, מחסנים לשימושי המסחר, מתקנים טכניים, חדרי אופנים וכניסה לחניון תת-קרקעי. ד. החזיתות של קומות המסד הפונות למרחב הציבורי יכילו ככל הניתן שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מבואת מגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר, הקצאות ציבוריות מבונות, מסחר, משרדים וכו'. ה. גובה קומת המסד בקומת הקרקע בלבד יהיה בין 4 מ' ל-6 מ'. 6. גג קומת מסד : א. שטח הגג מעל קומת המסד יהיה שטח משותף ונגיש לרווחת הדיירים. ב. בייעודים הכוללים מגורים, שטח גג קומת המסד יירשם במניין השטחים המשותפים ברישום בית משותף. ג. לפחות שליש משטח גג קומת המסד הפנוי יגונן. ד. גג קומת המסד יהיה פנוי ממערכות טכניות לרבות מזגנים, דודים, ומערכות אוורור למיניהן, למעט מתקני כיבוי אש ושחרור עשן.	
6.1.2 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.1.2
חריגה של מתקני העזר לבניה מהגובה המרבי ומתחום התכנית תינתן רק באישור רת"א ומערכת הביטחון.	
6.1.3 חניה	6.1.3
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. בכל מקרה תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת ליח"ד. 2. מקומות החניה בתאי שטח ביעוד מגורים ד' ומגורים ומסחר, יוקצו במרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה גם במפלס הקרקע. 3. לא תותר יותר מכניסה אחת לחניון תת קרקעי בתא שטח, למעט בתא שטח 500 שבו יותרו 2 כניסות. 4. כניסות לחניון יעשו ככל הניתן מרחובות בעלי היררכיה נמוכה יותר. לא תותר כניסה לחניה מרחוב מס' 2 כמסומן בנספח התנועה. 5. בתאי שטח גובלים שכולם ביעוד מגורים ד', מרתפי החניה יתוכננו ויפעלו ככל הניתן כחניון משותף לרבות כניסה משותפת לחניון. במקרה כזה, תקבע זכות מעבר בחלקים המשרתים יותר ממגרש אחד. 6. חדרי לחניית אופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס הקרקע. ככל שימוקמו בתת הקרקע תידרש מעלית אופניים או רמפה ייעודית להנגשתם לרחוב. 7. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.	
6.1.4 איכות הסביבה	6.1.4
1. סביבה ואקוסטיקה : תכנון המתקן ההנדסי שבתא שטח 1400 יביא בחשבון את השתלבותו והצנעתו בסביבה. כמו כן יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש וכד'. 2. ערכי טבע : א. תנאי להיתר פיתוח/ בנייה ראשון הינו ביצוע סקר מינים מוגנים ופולשים בכלל תחום	



התכנית, וטיפול בהם ובקרקעות מאולחות, בתיאום עם רט"ג. ב. תכנון אתרי האיגום בתאי שטח 310, 311, 601 יבוצע בהיוועצות עם אקולוג. ג. בתאי שטח 1000, 1001, 1002, 600, 400, 401, 403, 1400, 302, 310, 127, 126, 125, 311, 123, 116, ובתא שטח 704 באזור הממשק בין הכביש לטיילת ההיקפית אין להפנות תאורה כלפי הטיילת ההיקפית. התאורה בתאי שטח אלו תהיה נקודתית ולא תופנה אל השטח הפתוח הסמוך, ותאושר ע"י הגורם הסביבתי הרלוונטי, זאת למניעה וצמצום של זיהום אור וזליגת אור. 3. טיפול בקרקעות בחשד לזיהום קרקע /גז קרקע: א. תנאי להיתר הריסה/חפירה/בניה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע בתאי שטח החשודים בזיהום קרקע/גז קרקע יהיה ביצוע חקירת קרקע ובמידת הצורך טיפול בזיהום בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים. ב. ככל שימצא זיהום קרקע/גז קרקע במקרקע במסגרת החקירה, תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת אישור רשות המים לפתרונות חלחול והחדרה של מי נגר. 4. הנחיות לתקופת ההקמה: א. לא יותרו אתרי התארגנות ומחנות קבלן בתא שטח 601. ב. כל שטח התכנית יגודר בגדר אטומה, למניעת כניסת כלים כבדים ופועלים לשטחים הפתוחים הרגישים ממערב ומצפון. ג. במידה ותידרש תאורה לילית באתרי ההתארגנות לצורך אבטחה ובטיחות, התאורה לא תכוון כלפי השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית. 5. הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית פעילה): א. הכניסות למגורים והכניסות לשימושים האחרים באותו תא השטח תהיינה נפרדות. כמו כן, יופרדו הפרדה מוחלטת כל מערכות התשתית, הביוב, האיוורור, האשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת ככל שתוקם). ב. פריקה וטעינה למסחר תתאפשר בחצר תפעולית אשר תמוקם בתת הקרקע או במפלס הקרקע. אם תמוקם בקומת הקרקע, החצר תהיה בחלק העורפי של המגרש בצורה שתהיה נסתרת מהרחוב, הכניסה לחצר המסחר תהיינה רק דרך הרחובות המשנים ולא דרך הרחוב הראשי. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון או פתרון דומה ושווה ערך לפי הנחיות הרשות המקומית. 6. אוויר וריחות א. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון. ב. בשטח המגרש לא יותקנו פירי איוורור הפונים אל המרחב הציבורי.	6.1.5 תשתיות
1. קווי תשתיות א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים ברחובות, שבילים ומעברים ציבוריים בלבד. על אף האמור תותר העברת קווי תשתית גם בשטחים בייעודים מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים עם מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, ככל שלא מתאפשרת העברתם ברחובות, שבילים ומעברים כאמור. ב. כל קווי התשתית יהיו תת-קרקעיים.	



2. מערכת פינוי אשפה פניאומטית : א. יותר שימוש במערכת פנאומטית. ב. הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים סחירים והן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד'), למעט ביעוד פארק גן ציבורי. ג. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שידרש, יקבע בתכנית בינוי ופיתוח, אשר תגדיר את מיקומו, וכל הנדרש לשם הקמתו (לרבות אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש) ותפעולו. ד. ככל ותוקם מערכת כאמור, תרשמנה זכויות מעבר בשטחים הציבוריים ו/או בשטחים הסחירים, לפי הענין לצורך תפעול ואחזקת המערכת. זאת לרבות הערה מתאימה בספרי המקרקעין. 3. חשמל : א. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע. ב. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי. ג. תחנות ההשנאה לא יותרו ביעודים : שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל. ביתר היעודים בניית חדרי חשמל ושנאים תותר בתת הקרקע או משולב במבנה. על אף האמור, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי. ד. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב הפיתוח וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.	
ניהול מי נגר 1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן. 2. ניהול הנגר ייעשה ב 4 מתקני וויסות (לאיגום זמני) אשר מרסנים סופת תכן בהסתברות של 1% ואורכה 60 דקות. האיגום יעשה בתאי שטח הבאים לספיקות כדלהלן : א. מגרש 304 לכל הפחות 10,050 מ"ק, ספיקת יציאה 2.7 מ"ק/שני. ב. מגרש 310 לכל הפחות 1,000 מ"ק, ספיקת יציאה מווסתת 2.1 מ"ק/שני. ג. מגרש 311 לכל הפחות 1,750 מ"ק. ספיקת יציאה מווסתת 1.2 מ"ק/שני. ד. מגרש 601 לכל הפחות 3,400 מ"ק, ספיקת יציאה מווסתת 2.4 מ"ק/שני. 3. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כושר ההולכה של צינור הניקוז הקיים במוצא התוכנית. 4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1% בתוספת בלט של 25 ס"מ. אין להפנות מי נגר מגגות מבנים ומרחבות בתחום המגרש לכניסה למרתף הבניין. 5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן : א. חלוקת נפחי האיגום והחלחול בתחום מגרשים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. 6. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויפורטו בתכנית פיתוח וביצוע תשתיות. 7. יש להתחשב בהיתכנות הקמת אגמי הוויסות בעת קביעת שלביות הביצוע. 8. בתכנון ניהול הנגר בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 (המחשובן) ניתן להקטין את האיגום ושטחי החלחול במגרשים ולייחס אותם למתקנים הראשיים בהתאם לשטח אגן ההיקוות היחסי של התוכנית לכלל האגן ההיקוות שמגיע למתקן הוויסות.	6.1.6
פיתוח ונוף	6.1.7

1. הנחיות לפיתוח נופי במגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח ופארק /גן ציבורי לעניין ניהול נגר עילי :

- א. אמצעים לניהול נגר יהיו ככל הניתן באמצעים טופוגרפיים-נופיים, כגון עבודות עפר, מסלעות, טראסות, בקלש וכדומה.
- ב. יש להבטיח כי התפקוד הניקוזי באזורים אלו לא יפגע בתפקודו הראשי של השטח.

2. פיתוח הרחובות :

- א. רוחב רצועות ההליכה לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח חתכי הרחובות למעט הצרות נקודתיות הנובעות מאילוצים הנדסיים בלבד.
- ב. לצד רצועת ההליכה תתוכנן רצועת עזר המשכית לאורך המדרכה המיועדת לנטיעת עצים, תאורה, וכלל המתקנים הנדרשים ברחוב.
- ג. רוחבה של רצועת העזר לא תפחת מ- 1.3 מ'. לא תותר הנחת תשתיות לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת בתחומה.

3. נטיעות במרחב הציבורי ולאורך הרחובות :

- א. לאורך מדרכות ושבילי הליכה יינטעו עצים בעלי כיסוי צל רחב. העצים יהיו ככל הניתן בגודל 8 מ"ק לפי הנחיות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. סטיה מכך תותר באופן נקודתי מאילוצים הנדסיים בלבד.
- ב. אחוז כיסוי הצל מעצים בשצ"פים, שבילים ורחובות (לרבות זיקות מעבר להולכי רגל), וכלל הניתן בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-50%, אחוז הכיסוי יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.
- ג. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות, בעומק של 1.5 מ' וכן רציפות מלאה בין בתי גידול סמוכים.

4. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים :

בכל תא שטח יוקצו שטחים לטובת גינון, ככל הניתן במרווחים הקדמיים שבין חזית הבניין לשטח הציבורי הפתוח הסמוך. הוראה זו לא תחול על חזיתות פעילות.

5. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ועומק מינימלי של 1.5 מ' לנטיעת עצים וחילחול. יובטח אוורור ניקוז ואיטום נאות של ערוגות השתילה.

6. הסימון "ציר מיוחד" בתא שטח 600 בתשריט, מסמן טיילת היקפית המשלימה את רצף ההליכה בין העיר לשטחי אזור הנופש המטרופוליני. תוואי ההליכה והרכיבה המדויק בתחום מגרש זה ייקבע בעת תכנון מפורט, ובהתאם להוראות הבאות :

- א. תובטח רציפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים לאורך הציר המיוחד.
- ב. רוחב שביל ההליכה הכלול בציר לא יפחת מ-4 מטרים ללא מכשולים.
- ג. הציר ילווה בנטיעות להצללה, ספסלים, מתקני צל ותאורה מוגבלת כאמור בסעיף איכות הסביבה.

7. "איי קור"

- א. בתאי שטח 301, 306, ו-800 יתוכננו "איי קור" עירוניים הכוללים מקבצי צל משמעותיים, וכן אלמנטים נוספים להפחתת החום העירוני.



ב. תכנון איי הקור יהיה חלק מתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח. ג. בתחום אי הקור הקרקע תהיה טבעית ותהווה בית גידול המשכי ומיטבי לעצים בוגרים, נותני צל, גבוהים ובעלי שורשים עמוקים ורחבים והם יתוכננו עם תכנית מקסימלית לטובת צל וזרימת רוח. עוד יושם דגש על מגוון סוגי העצים לשיפור המגוון הביולוגי ועל נטיעת עצים המותאמים לאקלים המקומי. ד. בתחום אי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד. ה. בתחום אי הקור ריצוף או חיפוי קשיח יהיה בהיקף מצומצם ולצרכי הנגשה בלבד.	
שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור	6.1.8
1. השטח המסומן בתשריט כ-"מתחם לשימור" כולל שלושה מבני משק לשימור, חצר משק, אזור לנטיעות בתבניות נוף אופייניות ושורת עצי מורשת המיועדים לשימור. המתחם יפותח ויבוצע כחלק מפיתוח מתחם לשימור מורשת חקלאית בהתאם להוראות הבאות: א. כל תכנון מוצע ב"מתחם לשימור" ישמור ככל הניתן על ערכי מורשת בנויים ונופיים בכפוף לממצאי תיק התייעוד, על מאפייני האתר והמקום, ועל היחס בין הבנוי והפתוח. ב. אזכור המורשת החקלאית באמצעות שתילה ונטיעות בתבניות נוף אופייניות (מטע, פרדס וכדומה). ב. אזור זה יהיה פתוח לציבור, לא מגודר ויאפשר מעבר חופשי בין תאי שטח שכנים. ג. מיני העצים והצמחיה יהיו מותאמים להצפה עונתית ובאופי הנוף החקלאי המקומי. ד. מרווח בין עצים יאפשר מעבר של רכב הנדסי לניקוי סחף. ה. כל פיתוח בתאי שטח אלו לא יפגע בנפח ניהול הנגר הנדרש. ו. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של שורת עצי המורשת בדופן המערבית המיועדים לשימור, ואין לפגוע בערכים ובמאפיינים שלהם. ז. לא יוקמו במתחם מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר ומלבד מתקנים הדרושים להשמשתו כשצ"פ. 2. הנחיות לגבי המבנים המיועדים לשימור ייכללו כדלקמן: א. כל מרכיבי המבנים המיועדים לשימור יישמרו אף הם. אין לפגוע בערכים, מאפיינים ובמרכיבים העיקריים של מבנה המיועד לשימור. ב. רשות הרישוי רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי. ג. לא תותר בנייה חדשה, אולם יותרו תוספות בנייה במבנים לשימור ככל שתוספות אלה הכרחיות לצורך שחזור המופע ההיסטורי של המבנה לפי ממצאי תיק התייעוד ו/או לצורך פתיחתם לציבור לתפקוד המבנה. תוספות אלו ימוקמו ככל הניתן באופן מוצנע מבלי לפגוע בערכי השימור. ד. ישמר שער הכניסה למתחם החקלאי מרחוב המאה ואחד (רחוב מס' 1 כמסומן בנספח תנועה). תותר העתקתו בשלמותו מחוץ לרצועת הדרך תוך שמירה על מיקום הכניסה למתחם. ה. ככל שקיימים במקום מרכיבים נוספים של משק חקלאי כגון תעלות מים, מתקנים חקלאיים או מתקנים ששימשו את הפרדס- הם יהוו חלק מפיתוח המתחם לשימור.	
שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור וברדיוס השורשים שלהם. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	6.1.9

4. 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 היחידה הסביבתית והועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

5. סטטוס עץ מספר 104, המצוי בתחום זכות הדרך (במיסעה) ומסומן לשימור, ייבחן שוב מול פקיד היערות לעת ביצוע הסדרי התנועה.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תכנית בינוי / בינוי ופיתוח

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור מוסד תכנון לתכנית פיתוח וביצוע תשתיות בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, הכוללת הנחיות מילוליות. היתרי בנייה יוצאו בהלימה לתכנית פיתוח וביצוע תשתיות.

2. תכנית הפיתוח וביצוע תשתיות תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלסי הרחובות, השבילים, הכיכרות והשצ"פים, כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור.

ב. תכנון עקרוני של התשתיות במרחב הציבורי (כגון: חשמל, מים, ביוב, ניהול מי נגר, תקשורת וכו').

ג. תכנון השבילים, והרחובות, לרבות: שבילי האופניים, מדרכות ומיסעות. בכלל זה, הנחיות לעיצוב השטחים לרבות נטיעות עצים, שימור עצים, ריהוט רחוב, מתקני חניה לאופניים, תחנות אוטובוס, הצללות.

ד. אופן העמדת מבני הציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.

ה. מיקומן הסופי של זכויות המעבר להולכי רגל המסומנות בתשריט יעודי הקרקע.

ו. מיקום קירות תמך (ככל שנדרשים) גובהם ומאפייניהם העיצוביים ביחס למרחב הציבורי.

ז. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית ובנטיעות ברחוב.

ח. מיקום והתצורה הסופית של בית הגידול לעצים בוגרים במגרשי המגורים.

ט. תכנון מערך ניהול מי הנגר בכפוף לאמור בסעיף לעניין ניהול מי נגר תוך הוכחת עמידה בנפחים לאיגום ולספיקה היוצאת בהתאם למפורט בטבלה המוצגת בנספח לניהול מי נגר (פרשה טכנית).

י. מיקום תחנות אוטובוסים בתאום עם הרשות לתחבורה ציבורית וכן שטחים להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.

יא. קביעת הנחיות עקרוניות לעניין שלביות הביצוע של התשתיות הציבוריות במתחם לרבות רחובות, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ותשתיות עירוניות.

יב. תכנון עקרוני והנחיות לעניין אופן העמדת המבנים, תכנית מירבית, היצמדות לקווי בנין, תכנון קומות המסד, חזיתות פעילות וכיוב'. התכנון וההנחיות יתבססו בין היתר על: בדיקות נוחות אקלימית, עמידה בנפחי הנגר לניהול, שימור עצים בוגרים וכיוב'.

יג. מיקום עקרוני של הכניסות להולכי רגל ולחניונים בכל הבניינים ונקודות התחברות לתשתיות עירוניות.

יד. תכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, רחבות פריקה וטעינה, גובה כניסה, גישת רכב לפינוי אשפה ולכיבוי אש.

טו. במקרה של מערכת סילוק אשפה פניאומטית יש לכלול:

תכנון הנדסי של תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטית, לרבות חיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה פניאומטית, מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון



הגישה לרכב כבד לצורך פינויו ותחזוקתו. טז. קביעת הנחיות לנסיגות והיצמדות לקווי בנין של קומות המסד והקומות שמעליהן . יז. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית. יח. קביעת סוג התאורה, היקף התאורה ועוצמת התאורה כלפי הטיילת ובטיילת, תוך התחשבות בעקרונות שבסעיף איכות הסביבה. יט. גגות מועילים למבנים ציבוריים לאיגום זמני של הנגר בגגות. כ. בין שצ"פים סמוכים הנקטעים ע"י ייעוד דרך: קביעת אמצעים לבטיחות חצייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י מיתון תנועה מקומי או מרחבי. כא. מיקום ועיצוב איי קור. כב. הצגת פתרון קצה לביוב לכלל יחידות הדיור.	
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.2
תנאים בהליך רישוי: 1. בתאי השטח הכוללים שימושים למסחר, לרבות בחזית פעילה, תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרונות בתכנון למניעת מטרדים באישור היחידה הסביבתית המוסמכת, לרבות לעניין: מטרדי רעש, טיפול במפגעי איכות אוויר וריח, פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה. 2. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח הכוללים עירוב שימושים, יהיה הכנת דו"ח אקוסטי והיוועצות עם הגורם הסביבתי המוסמך לעניין עמידה בתקנות הרעש ביחס למערכות אלקטרומכניות ומקורות רעש נוספים בתחום ההיתר. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת נספח אשפה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך אשר יכלול בפרקיו התייחסות לנושאים הבאים: מפרט חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים. 4. תנאי בהליך רישוי בתא שטח 501 יהיה עריכת תיק תיעוד מלא למבנים המסומנים לשימור, ואישורו על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית ו/או הגורם המוסמך לעניין זה. 5. לבקשה להיתר בניה הכוללת מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח, יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבניה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים . 6. תנאי למתן היתר בניה בהליך הרישוי הוא תשלום חלקו היחסי של מבקש ההיתר בהוצאות עריכת התכנית, בהתאם לקביעת הוועדה המקומית על פי תקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-2009. 7. תנאי בהליך רישוי בתא שטח שבו נקבעה זכות מעבר למעבר הציבור על פי הוראות תכנית זו ועל פי סעיף "זיקת הנאה", יהיה רישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין. 8. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון מים וביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.	
היוועצות במסגרת מידע להיתר	6.2.3
1. קבלת הנחיות רת"א לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, לכל בקשה למבנה שגובהו הכולל עולה על 75 מטר מעל פני הים, וכן למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל עולה על 91 מטר מעל פני הים. 2. בכל מקום בו נדרש אישור או היוועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה. 3. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היוועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.	

4. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.

מקרקעין

6.3

איחוד וחלוקה

6.3.1

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. הבעלות בחלקים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.
3. הבעלות בחלקים הציבוריים שאינם מבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם תחילת תוקפה של תכנית זו, ובכפוף לכל דין.

רישום

6.3.2

1. בכל תא שטח שבו הותרה הקמת דיורית, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שלפיה הדיורית אינה ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור המארכת אותה, ושהפתרון המיגוני לדיורית בעתות חירום מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
2. בכל תא שטח שנקבעה בו זיקת הנאה למעבר הציבור על פי סעיף זיקת הנאה בתכנית זו, תירשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה למעבר הציבור, בחלקים המסוימים מהמקרקעין, המיועדים לכך, בהתאם לתשריט שיוגש לאישור מוסד התכנון המוסמך.
3. בתאי שטח הכוללים שטחים ציבוריים הבונים תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר זכויות הרשות המקומית והשימוש הציבורי, וזאת כתנאי בהליך הרישוי. עם רישום בית משותף, תירשמה גם זכויות הרשות המקומית.

זכות מעבר

6.3.3

1. זכויות מעבר לציבור בתכנית:
 - א. כל השטחים המסומנים בתשריט בסימון "זכות מעבר למעבר רגלי".
 - ב. ביעוד מגורים ד'- שטחים לטובת בית גידול לעצים בוגרים כמפורט בסעיף 4.1.2 (א)(7).
 - ג. בתאי שטח בהם מסומנת חזית פעילה הכוללת מעבר מקורה - השטח בין חזית המבנים בקומת הקרקע לבין גבול המגרש כמפורט בסעיף 6.1.1 (3)(ה).
 - ד. שטח המרווח הקדמי, בין חזית המבנים בקומת קרקע לבין גבול המגרש הפונה לזכות דרך, לשבילים או לשצי"כ כמפורט בסעיף 6.1.1 (4).
2. בזכויות מעבר לציבור המצוינות לעיל יתקיימו הדברים הבאים:
 - א. יתקיים מעבר חופשי בכל השטח ובכל עת לכל הציבור. המרחב יתוכנן כהמשך ישיר למרחב הציבורי הסמוך, ללא חציצה כלשהי, ולא ייחסם על ידי שערים וגדרות.
 - ב. תותר בנייה מעל שטח "זכות המעבר למעבר רגלי" באופן שתותר מעבר בגובה חופשי של 4.5 מטר, כפי שימדד ממפלס הרחוב.
 3. בתאי שטח 100-101, 106-109, בשטח המסומן כ"זכות מעבר למעבר רגלי", תותר חניית דו-גלגלים בלבד, בתנאי שהיא אינה פוגעת ברציפות המעבר, אשר יישאר ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים. חניית רכב או מעבר רכב אסורים בשטח זה.
 4. בתאי שטח שיוקמו בהם חניונים משותפים, תירשם במגרש שבו תמוקם הכניסה לחניון, זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות במגרש השכן, לצורך הבטחת זכות המעבר שלהם ומתן גישה למקום החניה.

הוראות אחרות

6.4

עתיקות

6.4.1

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין בשיעור העולה על 20%.

6.4.2

הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח בתא שטח בו קיים המבנה.
2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעות בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. מימוש התכנית יכול להתבצע בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ככל הנדרש כאמור. 3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי בכפוף להגשת היתרי הבניה. במגרש שהוגשה לגביו בקשה למתן היתר בניה לא ניתן יהיה להמשיך בעיבוד החקלאי בתחומו, כאשר המשך פעילות חקלאית במגרשים שכנים תתאפשר כתלות בביצוע עבודות הבניה, נגישות וכיוצ"ב.

7.2 מימוש התכנית