

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3010

מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

מטה

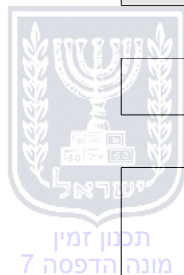
מחוז

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/SV4/1/99005376676/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם המייסדים נמצא בדרום נס ציונה ובגבול עם רחובות. ממזרח ציר ויצמן ופארק תעסוקה "המדע/תמר", ממערב שכונות מגורים ותיקות ושטח פתוח המשתייך לאנ"מ (אזור נופש מטרופוליני) 'גבעת הכורכר' כפי שאושר בתמ"מ/ 3 / 21 / 37.

שטח התכנית הינו כ-550 ד' ובתחום התכנית קרקע חקלאית מאושרת ובדרומה בית עלמין מאושר וקיים. לאורך ציר ויצמן מתוכננות שתי מערכות להסעת המונים - קו BRT וקו מטרו M1, כאשר תחנת מטרו "פארק המדע" מתוכננת במרכז המקטע הגובל עם המתחם. התוכנית חלה כולה בתחום ההשפעה של תמ"א 70 מלבד אזור בית העלמין.

עקרונות התכנון הינם מרחב עירוני המשכי לשכונות הדרומיות של נס ציונה, לפארק התעסוקה "המדע/תמר" ולתכניות בהכנה בתחום רחובות. רשת דרכים צפופה, מוטה תחבורה ציבורית ותנועות רכות. נפחי בינוי משמעותיים בתמהיל מבנים מגוון, חזיתות פעילות ברחובות ראשיים, המשכיות של רחובות קיימים, חיבורים להולכי רגל לרחוב ויצמן ופארק המדע וכן קישוריות אל השטח הפתוח באזור הנופש המטרופוליני. התוכנית מציעה שטח אינטנסיבי סביב תחנת המטרו הכולל שטחי תעסוקה ומשלים את רצף הבינוי עם אזור התעסוקה. בנוסף מוצע שטח פארק לינארי המשמש את תושבי השכונה.

התוכנית כוללת כ-7,700 יח"ד, מתכן כ-1,150 יח"ד להשכרה ארוכת טווח, כ-60,000 מ"ר לתעסוקה וכ-14,000 מ"ר למסחר וכן כל השטחים הנדרשים לצורכי ציבור עבור הפיתוח המוצע בה. התוכנית כולל מגדלים ובינוי מרקמי, תמהיל מגוון של יחידות דיור הכולל 30% יחידות דיור קטנות וקטנות מאוד מתוכן דיור להשכרה בהתאם לקבוע בחוק הותמ"ל. בדרום התכנית מוצעת הרחבת בית העלמין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מתחם המייסדים - תחנת המטרו פארק המדע

מספר התכנית תמל/ 3010

1.2 שטח התכנית 648.600 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 181010

קואורדינאטה Y 646780

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מתחם המייסדים שבין ציר ויצמן, רחוב עדן וגבול שיפוט רחובות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3746	מוסדר	חלק	36, 47	25-27, 30, 41, 51, 53-56
3747	מוסדר	חלק		62-65
3748	מוסדר	חלק		21, 24, 26-35, 37, 41
3749	מוסדר	חלק		27, 38
3751	מוסדר	חלק	35-36	8, 39
3848	מוסדר	חלק		2
3852	מוסדר	חלק	3, 5-9, 11-22, 24-26, 28, 31-32, 34, 36, 39-41, 43-46, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 64, 66-70	42
3853	מוסדר	חלק		3-5, 7, 16, 18, 34, 52
5900	מוסדר	חלק	31	

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

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
<u>תמא/ 70</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 70. הוראות תכנית תמא/ 70 תחולנה על תכנית זו.	13469	6984		21/05/2025
<u>תתל/ 101/ א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 101/ א ממשיכות לחול.	10659	9882		11/07/2022
<u>תממ/ 37 / 21 / 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 37 / 21 / 3 ממשיכות לחול.	11810	1216		16/11/2023
<u>בר/ 249</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 249 ממשיכות לחול.	6816	6043		09/06/2014
<u>בר/ 390</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 390 ממשיכות לחול.	7410	1891		28/12/2016
<u>נס/ מק/ 119 / 3</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 119 / 3 ממשיכות לחול.	5225	4127		17/09/2003
<u>נס/ מק/ 167</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 167 ממשיכות לחול.	4833			19/12/1999
<u>נס/ 1 / 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	1874	1216		02/11/1972
<u>נס/ 119</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 119 ממשיכות לחול.	4444	42		19/09/1996
<u>נס/ 132 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 132 / ב	6709	1915		05/12/2013

				ממשיכות לחול.		
28/09/2016		10292	7352	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 200 / א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 200 / א</u>
03/07/1988		43	3568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 78 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 78</u>
17/05/1998		3574	4644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 91 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 91</u>
24/05/1988		3514	3561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 99 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 99</u>
26/03/1942			1180	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>R/ 6</u>
07/05/2017		5632	7497	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 407-0139295 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>407-0139295</u>
09/02/2022		3514	10192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 407-0564765 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>407-0564765</u>
18/09/1966			1302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 48 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>בר/ 48</u>
07/10/2008		43	5856	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 1 / 180 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ מק/ 1 / 180</u>
27/08/1959			695	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>נס/ 18</u>
16/11/2016		820	7380	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 407-0395756	שינוי	<u>407-0395756</u>

				ממשיכות לחול.		
--	--	--	--	---------------	--	--



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					דורית שפינט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע גליונות 1-4	1: 1250			דורית שפינט		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
בדיקת הצללה	רקע	נוחות אקלימית		8	21/09/2025	טורק אסף	10: 56 22/10/2025	לא
דוח סביבה	רקע	דוח סביבה פרק א		136	30/09/2025	נילי מלכה	12: 05 22/10/2025	לא
חלוקה ורישום	רקע	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים		42	12/10/2025	אסף לוי	09: 42 27/10/2025	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח פרוגרמה		19	30/09/2025	נוימן מילה	12: 10 22/10/2025	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע	תיק תיעוד		78	30/09/2025	מאיר אפשטיין	12: 12 22/10/2025	לא
ניקוז	רקע	נספח ניקוז וניהול נגר	1: 2500	1	29/10/2025	אורן יוסף	11: 04 30/10/2025	לא
ביוב	רקע	נספח ביוב	1: 2500	1	29/10/2025	אורן יוסף	11: 02 30/10/2025	לא
מים	רקע	נספח מים	1: 2500	1	29/10/2025	אורן יוסף	11: 01 30/10/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	29/09/2025	נעם רביב	11: 06 30/10/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - חתכים	1: 500	1	29/09/2025	נעם רביב	11: 57 22/10/2025	לא

לא	11: 55 22/10/2025	נעם רביב	29/09/2025	1	1: 1250	נספח בינוי - שלב א'	רקע	בינוי
לא	12: 01 22/10/2025	שי מורן	30/09/2025	1	1: 1000	נספח תנועה	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	10: 41 22/10/2025	זהר ארני	29/09/2025		1: 200	נספח פיתוח חתכי רחובות	רקע	חתכים
לא	10: 58 22/10/2025	זהר ארני	30/09/2025	1	1: 1250	נספח נופי	רקע	סביבה ונוף
לא	10: 26 22/10/2025	אלדב נטוביץ'	01/10/2025	1	1: 1250	מצב מאושר - מתחם המייסדים	רקע	מצב מאושר
לא	10: 27 22/10/2025	אלדב נטוביץ'	01/10/2025	1	1: 1250	מצב מאושר - קו ביוב	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל		03-7900500	info@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 - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	info@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	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
	יועץ סביבתי	טורק אסף	00000	אנווירוניט	בנימינה- גבעת עדה	גבעת עדה		077-5288085	office@environit.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

meire1@014.net.il	052-8805997		פרדסיה	פרדסיה	מאיר אפשטיין	00000	מאיר אפשטיין	מתכנן	יועץ שימור
Office@reed.co.il	04-8679193	21	סירקין	חיפה	רם איזנברג עיצוב סביבה	00000	זהר ארני	יועץ נופי	אדריכל נוף
office@p-ma.co.il	03-7297770	5	מוטה גור	פתח תקוה	פלגי מים בע"מ	00000	אורן יוסף	יועץ תשתיות	
assaf@levyap.com	077-4504511	8	הגלבוש	רעננה	אסף לוי דניאל גב שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	00000	אסף לוי	שמאי	שמאי
office@mr-eng.co.il	077-4020510		שרמת החיל	תל אביב-יפו	מורן הנדסת דרכים	00000	שי מורן	יועץ תחבורה	
office1@u-haklai.co.il	02-6513223	224	יפו	ירושלים	חקלאי נוימן כלכלה אורבנית	00000	נוימן מילה	יועץ	
avivamecg@avivamecg.com	03-9024004		עתיירי ידע	כפר סבא	אביב	00000	נילי מלכה	יועץ סביבתי	
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון	00000	אלדב נטוביץ'	מודד	
office@gordon-ltd.co.il	04-8580077	15	קרן היסוד	טירת כרמל	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	00000	נעם רביב	אדריכל	אדריכלית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטח כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור גדולה מאוד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-141 מ"ר שטח עיקרי לרבות המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).

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**

התווית מסגרת תכנונית להקמתו של רובע עירוני הכולל כ-7,700 יחידות דיור, כ-60,000 מ"ר לתעסוקה, כ-14,000 מ"ר למסחר וכ-16,000 מ"ר למבני ציבור (בשטחים בנויים ובמגרשים ייעודיים) במתחם המייסדים, נס ציונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית, דרך מאושרת ל: מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית, ספורט ונופש, דרכים ושבילים.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
4. קביעת מספר הקומות, גובה בניה ותכנית מירבית.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת קווי בניין ומגבלות בניה.
7. קביעת זיקות הנאה.
8. קביעת הנחיות לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות לפיתוח נופי.

11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה

12. קביעת הוראות סביבתיות.

13. קביעת הוראות לדיור להשכרה - . 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.

14. 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'	1, 10, 12, 16, 18, 23, 25, 29, 31, 32, 34, 37, 40, 41, 5 - 8
תעשיה	106
מתקנים הנדסיים	102, 108
מבנים ומוסדות ציבור	39, 42, 43, 48, 49, 52, 53, 56
שטח ציבורי פתוח	111, 55, 60, 61, 63, 64, 67 - 72
ספורט ונופש	103
ככר עירונית	66
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	110, 80 - 86, 88 - 95
שביל	54
תחנת תחבורה ציבורית	107
בית קברות	104, 105
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
מגורים ותעסוקה	2, 3, 33, 35

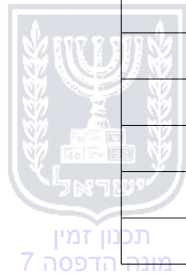
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	39, 43
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	103
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	60, 68, 71
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	80, 82, 83, 86, 94, 95
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1, 25, 27, 29, 34, 40
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	2, 33, 35
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	67
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	104
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	82, 90, 95
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	39, 42, 48, 56
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1, 19, 20, 28, 31, 32, 34
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	55, 60, 63, 67 - 70
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשיה	106
גבול מתחם	דרך מוצעת	83, 84, 90, 91
גבול מתחם	ככר עירונית	66
גבול מתחם	מגורים ד'	4 - 6
גבול מתחם	מגורים ותעסוקה	3, 33
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	108
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	107
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	85, 89

גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	39
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	68 ,67
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	90 - 88 ,85 - 82
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	39
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	40 ,4 ,37 ,32 ,18 ,16 ,1
הנחיות מיוחדות	מגורים ותעסוקה	33 ,3 ,2
זכות מעבר למעבר רגלי	בית קברות	104
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	91 ,90 ,88 ,86 ,84 - 82 ,80 ,110
זכות מעבר למעבר רגלי	ככר עירונית	66
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	56 ,52 ,43 ,42 ,39
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	32 ,31 ,29 - 26 ,23 ,21 ,20 ,16 ,12 ,8 - 5 ,40 ,4 ,37
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ותעסוקה	35 ,33 ,3 ,2
זכות מעבר למעבר רגלי	מתקנים הנדסיים	108
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	72 ,60 ,55
חורשה לכריתה	בית קברות	104
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	95 ,94 ,85 ,83 ,82 ,80
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	52 ,42 ,39
חורשה לכריתה	מגורים ד'	32 ,27 ,26 ,1
חורשה לכריתה	מגורים ותעסוקה	35 ,2
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	72 - 70
חורשה לכריתה	תעשיה	106
חורשה לשימור	בית קברות	104
חורשה לשימור	דרך מוצעת	83 ,82
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	72 ,69 ,68 ,60
חזית מסחרית	מגורים ד'	6 ,5 ,40 ,4 ,37 ,34 ,18 ,16 ,12 ,11 ,1
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	35 ,33 ,3 ,2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	56 ,53 ,52 ,49 ,48 ,43 ,42 ,39
קו בנין עילי	מגורים ד'	31 ,29 - 25 ,23 - 18 ,16 ,12 - 10 ,1 ,8 - 5 ,41 ,40 ,4 ,37 ,34 ,32
קו בנין עילי	מגורים ותעסוקה	35 ,33 ,3 ,2

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	68,526.73	10.56
דרך מאושרת	18,803.83	2.90
דרך מוצעת	86,371.98	13.32
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	87,361.23	13.47
ככר עירונית	2,731.17	0.42
מבנים ומוסדות ציבור	64,546.57	9.95

מגורים ד'	160,651.48	24.77
מגורים ותעסוקה	20,273.03	3.13
מתקנים הנדסיים	9,111.84	1.40
ספורט ונופש	17,773.65	2.74
שביל	455.71	0.07
שטח ציבורי פתוח	107,335.7	16.55
תחנת תחבורה ציבורית	1,214.43	0.19
תעשייה	3,483.63	0.54
סה"כ	648,640.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

1. מגורים.
2. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד.
3. חזית פעילה.
4. שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרד, עירייה.
5. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. שטחים בנויים לצרכי ציבור:
 - א. שטחים בנויים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו רציפים ככל הניתן. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, במידה ויוכח שלא ניתן לתכנן שטחים מיטביים בקומת הקרקע בלבד, תותר קביעת שטחים לצרכי ציבור גם בקומה מעל קומת הקרקע, ובלבד שהשטח הציבורי יהיה המשכי ורציף.
 - ב. הכניסות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור יהיו ככל הניתן נפרדות מכניסות לשטחים אחרים בבניין ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
 - ג. השטחים הציבוריים יכללו חצרות לגני ילדים ולמעונות בהתאם לתקנים של משרד החינוך.
 - ד. במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים או מעונות יום תותר הקמתו של קירוי קל לצורך הצללה מעל חצר גן הילדים או מעון היום, בהתאם להנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין, ועד גבול המגרש. לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית.
 - ה. המערכות הטכניות והתשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.
 - ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו.
 - ז. לא ימוקמו שימושים מטרדים בסמוך לשטחים ציבוריים או כל אלמנט שיכול להטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.
 - ח. תובטח האפשרות לפתוח חלונות, פתחים או לקיים אוורור טבעי, בחזית אחת לפחות של השטחים הציבוריים.
 - ט. במגרשים 4,5,37 תינתן עדיפות לשימושי בריאות בקומת הקרקע.
2. היצמדות לקו בניין
 - חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות.
3. המרחק בין בניינים בני 9 קומות ומעלה באותו תא שטח לא יפחת מ-10 מ' בנקודות הבולטות ביותר בכל בניין לכל גובהו. מרחק בין מרפסות לא יפחת מ-18 מ'.
4. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה.



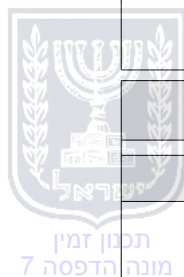
ב	בינוי סימון מהתשריט : גבול מתחם בתאי שטח הכוללים סימון זה יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תתל/ 101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".
ג	חניה 1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש. 2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש. 3. מעל תקרת החניונים ובתחום הגינות המשותפות ייושם מילוי אדמה בגובה מינימלי של 1.5 מ' מונח הדפסה 7 לטובת נטיעת עצים.
ד	פיתוח ונוף ממשק עם שצ"פ הואדי : 1. מגרשים הגובלים בשצ"פ הואדי (69,68,67,60,61) יתוכננו באופן מדורג, כך שמפלס הפיתוח והבינוי שבממשק עם השצ"פ יהיה דומה למפלס השצ"פ וחזית המבנה תופנה אליו. 2. העמדת המבנים תהיה בדומה לנספח הבינוי בינוי מרקמי מלווה רחובות וגינה משותפת 3. גובה קיר תמך בין השצ"פ למגרש יהיה נמוך ככל הניתן ובכל אופן לא יעלה על 1.5 מ'. 4. יותרו גישות ומעברי תנועות רכות בין המגרשים לשצ"פ.
ה	זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.
4.2 מגורים ותעסוקה	
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. בתאי שטח שסומנו בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מגורים מסוג יחידות דיור בהישג יד 2. חזית פעילה. 3. שטחים בנויים לצרכי ציבור לרבות חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, ספורט, משרדי עירייה. 4. משרד לבעלי מקצועות חופשיים המהווה חלק מיחידת דיור
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. שטחים בנויים לצרכי ציבור : א. שטחים בנויים לצרכי ציבור ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע ויהיו רציפים ככל הניתן. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלי, במידה ויוכח שלא ניתן לתכנן שטחים מיטביים בקומת הקרקע בלבד, תותר קביעת שטחים לצרכי ציבור גם בקומה מעל קומת הקרקע, ובלבד שהשטח הציבורי יהיה המשכי ורציף. ב. הכניסות לשטחים הבנויים לצרכי ציבור יהיו ככל הניתן נפרדות מכניסות לשטחים אחרים בבניין ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב. ג. השטחים הציבוריים יכללו חצרות לגני ילדים ולמעונות בהתאם לתקנים של משרד החינוך. ד. במגרשים בהם ימוקמו גני ילדים או מעונות יום תותר הקמתו של קירוי קל לצורך הצללה מעל חצר גן הילדים או מעון היום, בהתאם להנחיות משרד החינוך, גם מעבר לקווי הבניין, ועד גבול המגרש. לא יופנו חצרות לחזית המגרש הראשית. ה. המערכות הטכניות והתשתיות המשרתות את השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים



	האחרים במבנה. ו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.2 מטרים ברוטו. ז. לא ימוקמו שימושים מטרדים בסמוך לשטחים ציבוריים או כל אלמנט שיכול להטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה. ח. תובטח האפשרות לפתוח חלונות, פתחים או לקיים איורור טבעי, בחזית אחת לפחות של השטחים הציבוריים. ט. במגרש 33 תינתן עדיפות לשימושי בריאות בקומות 2-4. 2. היצמדות לקו בניין חזית ראשית של בניין תיצמד ב-60% לפחות מאורכה לקו הבניין הקדמי (כלפיו מתוכננת אותה חזית), לבינוי מלווה רחובות. 3. המרחק בין בניינים בני 9 קומות ומעלה באותו תא שטח לא יפחת מ-10 מ' בנקודות הבולטות ביותר בכל בניין לכל גובהו. מרחק בין מרפסות לא יפחת מ-18 מ'. 4. במרכז המגרשים תפותח גינה משותפת לכלל המבנים בשטח מינימלי של 700 מ"ר, כאשר תובטח נגישות בין לובי המבנים למפלס הגינה.
ב	בינוי סימון מהתשריט: גבול מתחם בתאי שטח הכוללים סימון זה יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תתל/101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".
ג	חניה 1. החניה במגרש תתוכנן בתת הקרקע ותהיה משותפת לכלל המבנים במגרש. 2. הגישות לחניון יתוכננו ככל הניתן מהנקודות הנמוכות ברחובות שבממשק עם המגרש.
ד	זכות מעבר סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי במגרשים המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, יובטח מעבר איכותי ונגיש לתנועות רכות.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים לצרכי ציבור: חינוך, קהילה, רווחה, תרבות, ספורט, חברה, דת, משרדי עירייה ושירותי חירום. 2. מסחר נלווה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. מוסדות הציבור יתוכננו לפי הדגם הקומפקטי ביותר ובהתאם לקריטריונים המאפשרים זאת. 2. שימושי מסחר נלווים יותרו בהיקף שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המותרים במגרש. 3. מימוש שטחי המסחר שיותר יהיה בד בבד עם מימושם של שטחי הבניה לצרכי ציבור בכל שלב ובאופן יחסי אליהם. 4. המסחר יתוכנן ויבנה כחלק מבניין לצרכי ציבור. 5. גגות הבניינים יפותחו כחזית חמישית לתועלת הציבור אשר יכולה לכלול גג ירוק, שטח חצר של

בית ספר, מגרש ספורט או שטח לפעילות ציבורית אחרת. אין בכך כדי לגרוע מהאפשרות למקם על הגגות מתקנים טכניים לרבות קולטים פוטו-וולטאיים.

6. מבנים המוגדרים כשרידי מבנים ותיקים לשימור, ישולבו בפיתוח ובינוי המגרש ויותר בהם שימוש לטובת הציבור.



4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

1. גינות ציבוריות.
2. שטחים ומתקנים להשהיה ולוויסות של נגר עילי.
3. דרכי גישה לרכב תחזוקה וחירום.
4. מתקנים הנדסיים ותשתיות עיליות ותת"ק.
5. בתאי שטח (61,60,67,68,69) יותרו בנוסף לשימושים לעיל גם קיוסקים ומבני שירות (דוגמת שירותים ציבוריים ומחסנים) המשרתים את השצ"פ ואת הציבור העושה בו שימוש.
6. בתא שטח (60) תותר הקמת חניון ציבורי לטובת שער לאנ"מ.

4.4.2 הוראות

א פיתוח ונוף

1. לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה.

4.5 ככר עירונית

4.5.1 שימושים

1. חניה ציבורית עילית לאמצעים לתנועות רכות.
2. חניה ציבורית תת קרקעית לאמצעים לתנועות רכות.
3. מעבר תת קרקעי להולכי רגל בין החניון ובין התחנה לתחבורה ציבורית בתא שטח
4. מתקנים הנדסיים.
5. מסחר.

4.5.2 הוראות

א בינוי

1. הכיכר העירונית תתוכנן במפלסים המשכיים לתאי השטח הגובלים בה. תכנון הכיכר יבטיח נגישות לכלל המשתמשים מכל הכיוונים.
2. חניה עילית לאמצעים לתנועות רכות תותר בהיקף שלא יעלה על 5% משטח הכיכר.
3. שטחי מסחר יותרו בתת-הקרקע בלבד.

4.6 ספורט ונופש

4.6.1 שימושים

1. בריכת שחיה
2. מגרשי ספורט
3. מבני שירות לטובת משרד, מלתחות, קיוסק.

4.6.2 הוראות

א פיתוח ונוף

גובה קיר תמך יהיה נמוך ככל הניתן ובכל אופן לא יעלה על 1.5 מ'.

4.7 תעשיה



4.7.1	שימושים
	מפעל ליצור מצבות.
4.7.2	הוראות
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	1. חדרי טכניים תת קרקעיים.
	2. מתקני וקווי תשתית כגון: חשמל לרבות חדרי השנאה, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז, דלק וכן תשתיות אחרות, בין אם הן נדרשות לצורך הקמת המטרו, הפעלתה תכנון זמין מונה הדפסה 7 ותחזוקתה, ובין אם אינן קשורות אליה.
	3. במפלס הקרקע יתאפשר גינון ופיתוח סביבתי.
	4. תשתיות תת-קרקעיות, זמניות או קבועות.
4.8.2	הוראות
4.9	בית קברות
4.9.1	שימושים
	1. שטחים לקבורת מכפלות, שדה, קבורת סנהדרין וקבורה אזרחית.
	2. אולם הספדים, מחסנים, חדרי שירותים וכדומה.
	3. מגרש חניה.
	4. תשתיות עיליות ותת"ק.
4.9.2	הוראות
א	בינוי
	1. מספר הקברים לדונם בממוצע לא יפחת מ-980.
	2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לבית העלמין ואישורה ע"י מהנדס העיר.
	3. ישולבו עצים ואלמנטים אחרים להצללה.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ולתנועות רכות.
4.10.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	השבילים יפותחו כמעברים נגישים להולכי רגל, ללא גידור ומחסומים.
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילת ברזל.
	2. תשתיות.
	3. בתחום המסומן כ"רצועת מתע"ן תת-קרקעית" יותרו גם השימושים המותרים בייעוד "דרך מאושרת" עם סימון "רצועת מתע"ן תת-קרקעית" לפי הוראות תת"ל/101/א.
4.11.2	הוראות
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	1. דרך, למעט מסילת ברזל.

	2.תשתיות. 3.מעבר תחתי לתנועות רכות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי מתחת לגשר יובטח מעבר איכותי לתנועות רכות, ברוחב מינימלי של 7 מ' ובגובה מינימלי של 3.5 מ'.
ב	בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות יותר שטח התארגנות עבור הקמת המטרו ויחולו הוראות תת"ל/101/א המתייחסות ל"שטח התארגנות".
4.13	תחנת תחבורה ציבורית
4.13.1	שימושים
	השימושים המותרים בייעוד "תחנת תחבורה ציבורית" לפי הוראות תת"ל/101/א.
4.13.2	הוראות
א	בינוי על תא שטח זה יחולו הוראות תת"ל/101/א ביחס ל"תחנת תחבורה ציבורית".
4.14	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.14.1	שימושים
4.14.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)		תכסית (מתא שטח) %	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	1	7936	46565	23808	(1) 60	408	59	17	3	3	3	3	3	4896
מגורים ד'	מסחר	1		1050											
מגורים ד'	מגורים	11	4287	23512	12860	(1) 60	216	52	15	3	3	3	3	3	2592
מגורים ד'	מסחר	11		1720											
מגורים ד'	מגורים	12	4730	26482	14190	(1) 60	242	52	15	3	3	3	3	3	2904
מגורים ד'	מסחר	12		1410											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	12		488											
מגורים ד'	מגורים	4	4241	23914	12722	(1) 60	195	52	15	3	3	3	3	3	2340
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4		1530											
מגורים ד'	מגורים	5	5310	30759	15929	(1) 60	222	52	15	3	3	3	3	3	2664
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5		1100											
מגורים ד'	מגורים	6	6852	38853	20555	(1) 60	307	49	14	3	3	3	3	3	3684
מגורים ד'	מסחר	6		1220											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	6		1037											
מגורים ד'	מגורים	7	7493	44959	22479	(1) 60	350	46	13	3	3	3	3	3	4200
מגורים ד'	מגורים	8	7761	46563	23282	(1) 60	370	49	14	3	3	3	3	3	4440
מגורים ד'	מגורים	10	4214	25285	12642	(1) 60	222	49	14	3	3	3	3	3	2664
מגורים ד'	מגורים	16	8976	42629	26927	(1) 60	372	49	14	3	3	3	3	3	4464
מגורים ד'	מסחר	16		2250											
מגורים ד'	מגורים	18	5337	24386	16012	(1) 60	210	49	14	3	3	3	3	3	2520
מגורים ד'	מסחר	18		2300											
מגורים ד'	מגורים	19	4721	23603	14162	(1) 60	204	40	11	3	3	3	3	3	2448
מגורים ד'	מגורים	20	4973	24865	14919	(1) 60	200	40	11	3	3	3	3	3	2400
מגורים ד'	מגורים	21	4100	20498	12299	(1) 60	167	46	13	3	3	3	3	3	2004
מגורים ד'	מגורים	22	3958	19790	11874	(1) 60	193	46	13	3	3	3	3	3	2316
מגורים ד'	מגורים	23	3307	16535	9921	(1) 60	119	46	13	3	3	3	3	3	1428
מגורים ד'	מגורים	25	6514	31535	19543	(1) 60	330	52	15	3	3	3	3	3	3960

											1037		25	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
2880	3	3	3	3	3	12	43	240	(1) 60	18141	29199	6047	26	מגורים ד'	מגורים
											1037		26	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3840	3	3	3	3	3	12	43	320	(1) 60	23990	38948	7997	27	מגורים ד'	מגורים
											1037		27	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
2472					3	13	46	206	(1) 60	15905	25472	5302	28	מגורים ד'	מגורים
											1037		28	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
2808	3	3	3	3	3	16	56	234	(1) 60	15528	25881	5176	29	מגורים ד'	מגורים
2628	3	3	3	3	3	13	46	219	(1) 60	17558	29263	5853	31	מגורים ד'	מגורים
2640	3	3	3	3	3	15	52	220	(1) 60	14669	22048	4890	32	מגורים ד'	מגורים
											2400		32	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור
3960	3	3	3	3	3	17	59	330	(1) 60	19636	31666	6545	34	מגורים ד'	מגורים
											1060		34	מגורים ד'	מסחר
4848	3	3	3	3	3	13	46	404	(1) 60	28114	45196	9371	37	מגורים ד'	מגורים
											1660		37	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
3720	3	3	3	3	3	13	46	310	(1) 60	23328	35160	7776	40	מגורים ד'	מגורים
											3720		40	מגורים ד'	מסחר
3264	3	3	3	3	3	13	46	272	(1) 60	17385	28975	5795	41	מגורים ד'	מגורים
2520	3	3	3	3	3	16	56	210	(1) 60	20793	22786	6931	2	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1643						11					16430		2	מגורים ד'	תעסוקה ותעסוקה
											2370		2	מגורים ד'	מסחר ותעסוקה
2088	3	3	3	3	3	16	56	174	(1) 60	15210	18596	5070	3	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
979							11				9793		3	מגורים ד'	תעסוקה ותעסוקה
											2030		3	מגורים ד'	מסחר ותעסוקה
1872	3	3	3	3	3	16	56	156	(1) 60	11896	15932	3965	33	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
588						11					5880		33	מגורים ד'	תעסוקה ותעסוקה
											1980		33	מגורים ד'	מסחר ותעסוקה
936	3	3	3	3	3	16	56	78	(1) 60	13192	6371	4397	35	מגורים ד'	מגורים ותעסוקה
1492						11					14916		35	מגורים ד'	תעסוקה ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

											700		35	מסחר	מגורים ותעסוקה
	3	3	3	3		4	21		60		15185	6074	39	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		41758	16703	42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		19380	7752	43	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		23755	9502	48	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		6045	2418	49	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		36968	14787	52	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		6900	2760	53	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	21		60		11368	4547	56	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						1	5				1777	17773	103	ספורט ונופש	ספורט ונופש
						2 (3)				600 (2)		402	108	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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:

- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות.
- מבלי לגרוע מהערה א, לפחות 5% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים הכלולים במסגרת בקשה אחת להיתר בניה, יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.
- לכל היותר 5% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור גדולות מאוד.
- תכנית הקרקע המצוינת בטבלה מתייחסת לשה"כ תכנית עבור כל השימושים המוצעים בתא השטח במפלס על קרקעי.
- שטחים עבור קירוי חצרות בגני ילדים ומעונות יום יהיו בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה ובכפוף להנחיות תקפות של מהנדס הוועדה המקומית.
- שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
- יותר קו בניין 0 בדופן המגרש המסומנת בחזית מסחרית למעט מגרש מס' 4 בדופן הפונה לויצמן.
- בכל בניין יוקצו שטחי שירות עבור שימושים כגון: לובי, מועדון דיירים בשטח של 100 מ"ר לפחות, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור כלל השימושים בתא שטח.

(2) שטח הבניה מתייחס לחדר בודד. לא יותרו יותר מ-5 חדרים בתא שטח.

(3) תתאפשר תוספת של עד 3 קומות נוספות בתת הקרקע ללא צורך בפירסום נוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

בינוי ו/או פיתוח

זכות מעבר:

1. בשטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" יתאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל עת ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.
2. בשטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" לא תותר הצבת גדרות, מחסומים וכל אלמנט בנוי אחר.
3. רוחבה המזערי של רצועת המעבר לא יקטן מ-3 מ' והיא תהיה מוצלת.

6.1.2

בינוי ו/או פיתוח

1. החזית הפעילה תהיה לאורך 60% לפחות מחזית הבניין כלפיה היא פונה.
2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, באותו המפלס של המדרכה הצמודה לחזית הפעילה וללא מכשול / גידור בינם ובין המדרכה.
3. גובה הקומה הפעילה לא יפחת מ-5 מ'.
4. לא יותרו דירות גן.

6.1.3

גובה מבנים בגין בטיחות טיסה

1. הגובה המרבי לבניינים ולמתקני עזר לא יעלה על 91 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג בניין, מנופים, עגורנים וכיו"ב) במידה ותידרש, מחויבת אישור נציג משהב"ט במועצה הארצית.
2. תנאי לתחילת עבודות - שבועיים לפני תחילת עבודות תשלח הודעה באמצעות פניה לאתר צה"ל.

6.1.4

חניה

1. תקן החניה המרבי יהיה כמפורט בטבלת מאזן החניה ב"נספח התנועה-תוכנית מפלס הקומה הטכנית" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.
2. תקן החניה המזערי לאמצעים לתנועות רכות יהיה כמפורט בטבלת מקומות החניה ב"נספח התנועה- תכנית מפלס המרחב העירוני" או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הגבוה מביניהם.

6.1.5

איכות הסביבה

1. מניעת אבק במהלך עבודות הביצוע:
- א. היתרי בניה והיתרי חפירה ודיפון במרחב העירוני יכללו הוראות מפורטות למניעת אבק.
- ב. מערומי אדמה, עפר ופסולת בניין, ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.

6.1.6

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע. במגרשים פרטיים יועברו קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ???
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת, גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
3. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: ???
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר



העדיפות כדלקמן : 1. בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום דרכים. 3. בתחום הייעודים הבאים : "מגורים ד'", "מגורים ותעסוקה", ו"מבנים ומוסדות ציבור". הותרה הקמתו של מתקן נלווה לחלוקת גז טבעי בתחום ייעוד "מגורים ד'", "מגורים ותעסוקה" או "מבנים ומוסדות ציבור", יוקם המתקן בין קו הבניין לבין גבול המגרש ובאופן שלא יפריע למרחב הציבורי. ב. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ותועבר לועדה המקומית. ג. לאחר שתוקם רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי להיתר בניה או לביצוע עבודות בתחום מגבלות הבנייה בעטיה הוא תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה. 4. פינוי אשפה : א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה, הכוללת בין היתר צנרת ומתקנים טכניים, הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שצ"פים, מבני ציבור וכד') והן במגרשי הבניה. ב. הוקמה מערכת פניאומטית בתחום מגרש, תיקבע בהיתר בניה לבניין באותו מגרש חובת חיבור למערכת.	
תשתיות	6.1.7
ניקוז	
תשתיות	6.1.8
חשמל : 1. חדרי שנאים : א. יהיו ככל הניתן בתת-הקרקע. ב. הקמתם של חדרי שנאים תותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : "מגורים ד'", "מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים ותעסוקה", "שצ"פ". ד. בתכנון חדרי שנאים ביעוד שצ"פ יעשה מאמץ למקם באופן שמצמצם את פגיעתם בתפקוד השצ"פ ככל הניתן ויעשה ניסיון להטמיעם בפיתוח הנופי ככל הניתן. 2. קווים ומתקני חשמל : א. כל קווי ההזנה של חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) במרחב העירוני יהיו תת-קרקעיים. ב. בשלב פיתוח המרחב העירוני תותר הקמתם של קווי חשמל עיליים זמניים.	
שמירה על עצים בוגרים	6.1.9
1. עצים המיועדים לשימור והעתקה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות פיתוח. 2. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו הבניין וקומות המרתף באופן שיבטיח את המשך קיום העץ. 3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כ"עץ לשימור" לסיווג אחר ("העתקה" או "כריתה"), לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשת תכנית חדשה. לא יותר שינוי סיווגם כאמור של יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו ל"שימור" בנספח "שמירה על עצים בוגרים" של התכנית כפי שאושרה. 4. בפיתוח שטחים ציבוריים יעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים אשר סומנו לכריתה.	
פיתוח ונוף	6.1.10

א. רוחבן המזערי של מדרכות יהיה 2.5 מ' ורוחבן המזערי של רצועות גינון יהיה 1.5 מ'.

ב. כל מתקני וקווי התשתית המשרתים את הבניין ואינם משולבים בגרעין הבינוי, ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים.

ג. במגרשי תעסוקה / מגורים בהם לא תוקם חזית פעילה, השטח שבין קו הבניין הקדמי לקו המגרש יפותח ככל הניתן כהמשכה של המדרכה ובאותה שפה עיצובית וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה.

ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניינים שאינם כוללים חזית פעילה לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב, ככל הניתן. במידה ומגרש גובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים במגרש.

ה. גובה גדר / קיר תמך בין מגרש לשביל או שביל רב קיבולת הגובל בו לא יעלה על 0.6 מ'.

ו. נטיעות במגרשים סחירים שאינם כוללים חזית פעילה או בינוי עילי בקו בניין 0 : מכל תא שטח יוקצו 15% לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות :

1. רוחב הרצועה יהיה מחצית מקו הבנין הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם קו הבנין הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.

2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 9 מ"ק לעץ.

ז. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים) :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, לגינון ונטיעת עצים ולחלחול (לחלחול יותר במתחם א' בלבד). נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ח. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה למיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים, הדורשים שיטות השקיה חסכוניות.



6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
	1. שימושי התארגנות יוגבלו לתקופת ההקמה בלבד. 2. שימושי התארגנות העלולים לגרום למפגעי אבק ורעש כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מבניינים שקיבלו אישור אכלוס. ניתן יהיה לאשר הקמתם של מתקנים כאמור במרחק קטן יותר אם נקבע כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור הגורם הסביבתי המוסמך.
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי להיתר בניה ראשון התכנית יהיה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח ואישורה של הוועדה המקומית לתכנית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להורות על עריכתה של תכנית בינוי ופיתוח לחלק מהתכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח. 2. תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול, בין היתר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים : א. מפלס פני הקרקע הסופיים ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש. ב. מפלסי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים. ג. האמצעים לניהול מי נגר עילי. ד. מיקום חדרי שנאים. ה. קביעת עקרונות אצירת אשפה ופינויה.

ו. פיתוח השטחים הציבוריים ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים והחזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.
ז. רשת שבילים להליכה ולתנועת כלי רכב זעירים.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים הפרטיים בתכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי.??

4. תנאי להיתר בניה לבניין שגובהו הכולל 91 מ' מעל פני הים ומעלה הינו תיאום עם משרד הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.??



6.3 מקרקעין

6.3.1 איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
3. הבעלות בשטחים לצרכי ציבור במגרשים המיועדים ל"מגורים ד", "מגורים ותעסוקה" תירשם על שם הרשות המקומית והחזקה בהם תימסר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. עד לרישום הבעלות על שם הרשות המקומית כאמור, תירשם הערה על-פי תקנה 27(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2012, בדבר ייעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

