

הוראות התכנית

תכנית מס' 423-1294776

חורשת האקליפטוס

מרכז

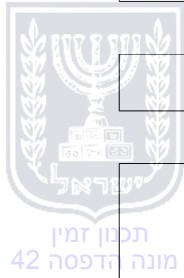
מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005354792/310>

דברי הסבר לתכנית

"חורשת האקליפטוס" היא תוכנית להקמת שכונה מעורבת שימושים הכוללת מגורים, תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בסמיכות לתחנות הרכבת סוקולוב ונורדאו לאורך כביש 531.

התוכנית משלימה את רשת הרחובות, בדגש על צירי מזרח מערב, משמרת שתי חורשות אקליפטוסים המוגדרות כערך טבע עירוני, ממקמת את מבני הציבור בזיקה ישירה אליהן ובכך יוצקת תוכן ושימוש חדש לחורשות הקיימות כמוקד עירוני חי ופעיל.

התוכנית מיישמת טיפולוגיית בינוי מרקמי ועליות נקודתיות לגובה סביב חצרות פנימיות, המגוונות את מלאי השטחים הפתוחים לשימוש התושבים, וקובעת זכות מעבר להולכי רגל הקושרת את החללים הפתוחים והחורשות למערך ציבורי שלם.

הבינוי הרציף מייצר דופן המלווה ומפעילה את הרחוב ובכך תורם ליצירת מרחב עירוני שוקק חיים, הליכתי, קומפקטי ומגוון, המקושר היטב לרשת הרחובות והשבילים באזור.

כמו כן התוכנית כוללת מגרש מגורים מיוחד המאפשר דיור קהילתי רב גילאי ודיור מכליל, ומוצעות אפשרויות שילוב אנשים עם מוגבלויות בכל תחומי התכנית ובכל תחומי החיים בקהילה, לרבות בדיור, בתעסוקה ובפנאי.

שכונת "חורשת האקליפטוס" תכלול כ-1,110 יחידות דיור, מבנים ומוסדות ציבור, לרבות מגורים בקהילה לאנשים עם מוגבלות, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 105,000 מ"ר, לרבות שטחי תעסוקה בעלי אופי ציבורי ושטח ייעודי למרכז שילוב אנשים עם מוגבלויות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



חורשת האקליפטוס

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

423-1294776

מספר התכנית

104.234 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****הוד השרון****קואורדינאטה X**

191323

קואורדינאטה Y

674930

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****נפה**

פתח תקווה

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
6407	מוסדר	חלק		246, 270
6408	מוסדר	חלק	31-37, 39-45, 47-48, 51, 53-57, 59-61, 73-90, 97-98, 100, 105-106, 111, 128, 142, 144, 146, 148, 150, 152, 157, 167, 169, 171, 173, 178, 182, 187, 236, 238	242, 244
6411	מוסדר	חלק	35	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא רלוונטי****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות****לא רלוונטי****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית****לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מח/162/ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/162/ב ממשיכות לחול.	7060	6499		18/06/2015
<u>מח/54/ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/54/ד ממשיכות לחול.	5143	1032		31/12/2002
<u>תגפ/329</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/329 ממשיכות לחול.	552			22/08/1957
<u>הר/329/ו/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/329/ו/1 ממשיכות לחול.	4192	2335		13/02/1994
<u>423-0222984</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 423-0222984 ממשיכות לחול.	7097	8178		19/08/2015

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					אריאל גושן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		אריאל גושן		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב חלקית	נספח זכויות בנייה מאושרות	1: 1	7	28/08/2024	אריאל גושן	17: 35 28/08/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	דוח אגרונום	1: 1	98	23/10/2025	נועם ביבי	13: 17 05/11/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	סקר עצים	1: 1000	1	05/11/2025	נועם ביבי	11: 29 06/11/2025	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
בינוי	רקע	נספח בינוי - גליון 01	1: 500	1	05/11/2025	אריאל גושן	13: 13 05/11/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי - גליון 02	1: 500	1	05/11/2025	אריאל גושן	13: 13 05/11/2025	לא
בינוי ופיתוח	רקע	תכנית פיתוח וחתכי רחוב	1: 250	1	04/11/2025	הגר צור	11: 29 05/11/2025	לא
דו"ח סביבה	רקע	נספח סביבתי	1: 1	58	01/10/2025	מתן רם	11: 37 06/11/2025	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	נספח תנועה וחניה	1: 500	1	10/11/2025	אלבר אנדריא	15: 16 10/11/2025	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	מסמך עקרונות להכנת טבלת איחוד וחלוקה	1: 1	33	11/11/2025	ירון ספקטור	10: 30 17/11/2025	לא

מים	רקע	תשריט נספח מים וביוב	1: 500	1	03/11/2025	רועי שקדי	11: 50 05/11/2025	לא
ניהול מי נגר	רקע	נספח ניקוז וניהול מי נגר	1: 1	19	03/11/2025	רועי שקדי	11: 52 05/11/2025	לא
ניקוז	רקע	תשריט נספח ניקוז	1: 500	1	03/11/2025	רועי שקדי	11: 51 05/11/2025	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	1: 1	21	10/11/2025	צמרת קניזניק	11: 29 10/11/2025	לא
תשתיות	רקע	נספח תשתיות מים וביוב	1: 1	8	03/11/2025	רועי שקדי	11: 52 05/11/2025	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 1250	1	27/07/2025	ברנרד גטניו	09: 51 22/10/2025	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			שותפות חורשת האקליפטוס (איי.אי.די.סי.)	הוד השרון	סוקולוב	46	09-8808022	ofir@iedc.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל גושן		גושן אדריכלים	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	13	037261444	maya@goshen-arch.com
	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	10865	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	alber@andria.co.il
אגרונום	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	.	(1)		052-8490001	noam@ptilat-hamidbar.co.il
	מודד	ברנרד גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541001	berni@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	mazkirut@yaron-spector.co.il

hagar@zurarchitects.com	052-7589005	4	מרמורק	תל אביב-יפו	סטודיו צורא בע"מ	10894963	הגר צור	יועץ נופי	אדריכלית
viaoffice@viaplan.co.il	04-6568485	10	המלאכה	בנימינה-גבעת עדה	ויאפלן חברה ותכנון בע"מ		צמרת קניזניק	יועץ	יועצת חברתית ופרוגרמה
ram@shl.co.il	02-5300240	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		מתן רם	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
office@s-gilboa.co.il	09-9504021	3	משכית	הרצליה	גלבוע מהנדסים	43857821	רועי שקדי	יועץ	מים, ביוב וניקוז

(1) כתובת: נוף הרים 16 צור יגאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
דיור מכליל	כל אחד מסוגי המגורים הבאים : א.יחידות דיור קטנות בשטח של 25 מ"ר עד 80 מ"ר, לרבות מרחב מוגן דירת (ככל ולא תוכנן מרחב מוגן קומתי) ולא כולל שטח מרפסת. ב.דירות להשכרה ארוכת טווח. ג.דירות קטנות להשכרה קצרת טווח (על בסיס יומי/חודשי). ד.מעונות סטודנטים. ה.דיור קהילתי לאוכלוסייה בוגרת. ו.מעונות לצוות רפואי. ז.דיור בקהילה לאנשים עם מוגבלות. ח.דיור קהילתי רב גילאי.
דירות	חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יחידת). הדירות יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים : א.שטח יחידת דיור הראשית לא כולל הדירות לא יפחת מ-125 מ"ר פלדלת. ב.שטח הדירות יהיה בין 25-50 מ"ר. ג.הדירות תתבסס על תשתית יחיד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. ד.הדירות איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. ה.בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה 1.הדירות לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. 2.הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדירות מתבסס על יחידת הדיור המארחת.
מבן	מספר בניינים המחוברים זה לזה בדופן אחת לפחות.

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 שכונה הכוללת כ-1,110 יחידות דיור, כולל דיור קהילתי רב גילאי ודיור מכליל, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 105,000 מ"ר, תוך יצירת סביבה אורבנית שוקקת חיים, המאפשרת שילוב אנשים עם מוגבלות בקהילה, ושמירה מיטבית על ערכי הטבע הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.קביעת ייעודי קרקע ושימושים

2.קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות

3.קביעת הקלה בקו בניין ממסילת הרכבת ומכביש 531

4. קביעת הוראות להריסת מבנים במסגרת פינוי-בינוי

5. קביעת זכויות בנייה, מספר יח"ד, קווי בניין, מספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע

6. קביעת זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע למעבר רגלי ולמעבר כלי רכב

7. קביעת הוראות בינוי לבנייה מעורבת שימושים המשלבת מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך שילוב טיפולוגיות בינוי

מרקמי ובנייה רבת קומות

8. קביעת חזיתות מסחריות והוראות בינוי למסחר ותעסוקה

9. קביעת הנחיות נופיות

10. קביעת הוראות לשמירה, העתקה וכריתת עצים

11. קביעת הוראות לנושאי סביבה

12. קביעת הוראות לניהול מי נגר

13. קביעת הוראות לשילוב אנשים עם מוגבלות בקהילה

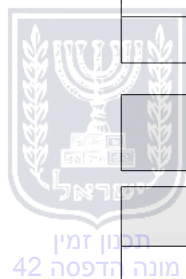
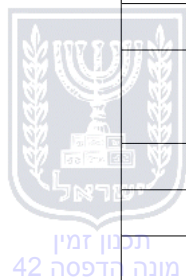
14. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	210 ,200
מגורים ד'	230 ,220
דיור מיוחד	150
תעסוקה	100
מבנים ומוסדות ציבור	420 ,410 ,400
שטח ציבורי פתוח	630 ,620 ,610 ,600
דרך מאושרת	823 - 820
דרך מוצעת	838 - 830
דרך משולבת	840
חניון	870
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671 ,1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	610 ,600
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	833 ,830
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	210 ,200
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	833 - 830
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	410
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	210 ,200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	230
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	833 - 831
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	410
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	210 ,200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	620 ,600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671 ,1670
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	630 ,620
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	100
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	150
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	210 ,200
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	230 ,220
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	100
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	833 ,832



420	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לכריתה
610	שטח ציבורי פתוח	חורשה לכריתה
832	דרך מוצעת	חורשה לשימור
840	דרך משולבת	חורשה לשימור
410, 400	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לשימור
610, 600	שטח ציבורי פתוח	חורשה לשימור
1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חורשה לשימור
150	דיור מיוחד	חזית מסחרית
821	דרך מאושרת	חזית מסחרית
836 - 830	דרך מוצעת	חזית מסחרית
210, 200	מגורים ג'	חזית מסחרית
230, 220	מגורים ד'	חזית מסחרית
100	תעסוקה	חזית מסחרית
836, 835, 833 - 830	דרך מוצעת	מבנה להריסה
840	דרך משולבת	מבנה להריסה
410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
210, 200	מגורים ג'	מבנה להריסה
230	מגורים ד'	מבנה להריסה
1671, 1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה
100	תעסוקה	מבנה להריסה
150	דיור מיוחד	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
823 - 820	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
838 - 830	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
840	דרך משולבת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
870	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
420, 410, 400	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
210, 200	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
230, 220	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
630, 620, 610, 600	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1671, 1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
100	תעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

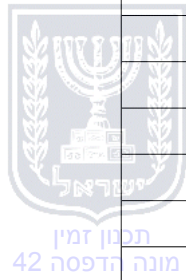
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,014.9	0.97
דרך מאושרת	4,345.65	4.17
דרך מוצעת	1,083.27	1.04
קרקע חקלאית	94,492.63	90.65
שטח ציבורי פתוח	3,298.54	3.17
סה"כ	104,234.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,823.5	3.67
דרך מאושרת	3,366.27	3.23
דרך מוצעת	26,993.34	25.90
דרך משולבת	1,195.36	1.15
חניון	5,038.77	4.83
מבנים ומוסדות ציבור	3,737.84	3.59
מגורים ג'	12,551.05	12.04
מגורים ד'	16,470.31	15.80
שטח ציבורי פתוח	12,929.76	12.40
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,215.8	7.88
תעסוקה	9,912.99	9.51
סה"כ	104,234.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים בטיפולוגית בנייה מרקמית. 1. בקומת הכניסה הקובעת: א. חזית פעילה לרבות שימושי מסחר, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים בנקאיים וכדומה ב. מגורים לרבות דירות גן, דיור מכליל ודיוריות ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ו/או מקבץ בניינים ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול ותחזוקה לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, לובי כניסה, חדרי אופניים ועגלות, מחסנים, חדרי אשפה, מערכות טכניות וכדומה 2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: א. מגורים לרבות דיור מכליל ודיוריות ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: א. חניה, שטחי פריקה וטעינה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדרי שנאים וכדומה ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו 4. גגות עליונים: א. מתקנים טכניים ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו ג. חדרי יציאה לגג
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הוראות כלליות: א. הבינוי ימוקם לאורך הדפנות החיצוניות של המגרש, באופן המלווה את הרחוב ומאפשר חצרות פנימיות. ב. החצרות הפנימיות יקושרו לרשת הרחובות על ידי 2 עד 4 מעברי הולכי רגל בכל תא שטח, ברוחב שלא יפחת מ-8 מ', בכדי לאפשר נגישות לחצרות הפנימיות, תוך פגיעה מינימלית ברציפות החזית הבנויה. ג. בחזיתות הפונות לרחוב, הבינוי ייצמד ככל הניתן אל קו הבניין על מנת לייצר דופן בנויה ורציפה לרחוב. ד. תותר בנייה בקיר משותף. 2. קומת הכניסה הקובעת: א. ככל הניתן, לובאי המגורים יהיו דו כיוניים, ויאפשרו גישה ישירות אל הרחוב ושירות אל החצרות הפנימיות, כאשר הכניסות הראשיות יהיו מהרחוב. ב. ככל הניתן תישמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות. ג. תותר הקמת דירות גן והצמדת חצרות לדירות אלו.

ד. בדירות הגן יתאפשר להקים אגף המשמש כמשרד ביתי הפונה לרחוב.
ה. תתאפשר כניסה מהרחוב אל המשרד הביתי וכן יתאפשר מעבר מהמשרד הביתי אל דירת הגן.
ו. חצרות דירות הגן יפנו אל החצרות הפנימיות ו/או מעברי הולכי הרגל בלבד.
ז. תותר כניסה לחצרות הפרטיות של דירות הגן ישירות מהחצרות הפנימיות ו/או מעברי הולכי הרגל.

3. חזית מסחרית:

א. במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תיבנה חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
ב. גובה מירבי בחזית מסחרית יהיה עד 6.00 מ' מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעל.
ג. בחזית מסחרית תותר גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה.
ד. הגישה לשטחי המסחר תהיה מהרחוב בלבד ולא יותר מעבר בין שטחי המסחר ללובאי המגורים או אל החצרות הפנימיות.
ה. פתרונות תפעול לרבות פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר יתאפשרו במרחב הציבורי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ו. יש להימנע ככל הניתן מהפניית אזורים טכניים של שטחי המסחר אל הרחוב.

4. קומה טיפוסית:

א. במקרה והבינוי אינו בקיר משותף, מרחק בין חזיתות לא יפחת מ-8 מ'.
ב. מרחק בין מרפסות הפונות זו לזו לא יפחת מ-12 מ'.
ג. מרפסות השירות ומסתורי הכביסה לא יופנו לחזית הרחוב. דירות שכל החזיתות שלהן פונות לרחובות יהיו פטורות מסעיף זה, ובתנאי שמסתורי הכביסה שלהן לא יבלטו מהמישור הבנוי.

5. קומת הגג:

א. קומת הגג תהיה רציפה ובמידת הצורך תיבנה בקיר משותף.
ב. שטח קומת הגג בכל מבנה או מבני יהיה עד 70% מתכסית הקומה הטיפוסית כולל מרפסות.
ג. מרפסות הגג לא יחרגו ממתאר הקומה הטיפוסית כולל מרפסות.

6. הוראות נוספות:

א. תותר הבלטת מרפסות ומצללות מעבר לקווי הבניין ועד לקו המגרש.
ב. יותרו בריכות בתת הקרקע, במרפסות ועל הגגות.
ג. מתקנים ומערכות טכניות יוטמעו כחלק מעיצוב המבנה.

4.2 מגורים ד'

4.2

שימושים

4.2.1

מגורים בטיפולוגית בנייה משולבת הכוללת בינוי מרקמי ומגדלי.

1. בקומת הכניסה הקובעת:

א. חזית פעילה לרבות שימושי מסחר, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותים בנקאיים וכדומה

ב. מגורים לרבות דירות גן, דיור מכליל ודיוריות

ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ו/או מקבץ בניינים ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול ותחזוקה לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, לובי כניסה, חדרי אופניים ועגלות, מחסנים, חדרי אשפה, מערכות טכניות וכדומה

2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת :
 א. מגורים לרבות דיור מכליל ודיוריות
 ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו
3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת :
 א. חניה, שטחי פריקה וטעינה, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדרי שנאים וכדומה
 ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו
4. גגות עליונים :
 א. מתקנים טכניים
 ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו
 ג. חדרי יציאה לגג



4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. הוראות כלליות :
 א. הבינוי ימוקם לאורך הדפנות החיצוניות של המגרש, באופן המלווה את הרחוב ומאפשר חצרות פנימיות.
 ב. החצרות הפנימיות יקושרו לרשת הרחובות על ידי 2 עד 4 מעברי הולכי רגל בכל תא שטח, ברוחב שלא יפחת מ-8 מ', בכדי לאפשר נגישות לחצרות הפנימיות, תוך פגיעה מינימלית ברציפות החזית הבנויה.
 ג. בחזיתות הפונות לרחוב, הבינוי ייצמד ככל הניתן אל קו הבניין על מנת לייצר דופן בנויה ורציפה לרחוב.
 ד. תותר בנייה בקיר משותף.
 ה. בכל תא שטח ביעוד מגורים ד' תותר הקמה של מגדל אחד בלבד. שאר המבנים יהיו בטיפולוגיית בינוי מרקמית עד 10 קומות.
 ו. במידה ויוקם מגדל, הוא ימוקם לאורך הדופן המזרחית של המגרש.
2. קומת הכניסה הקובעת :
 א. ככל הניתן, לובאי המגורים יהיו דו כיוניים, ויאפשרו גישה ישירות אל הרחוב וישירות אל החצרות הפנימיות, כאשר הכניסות הראשיות יהיו מהרחוב.
 ב. ככל הניתן תישמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות ושטחי שירות.
 ג. תותר הקמת דירות גן והצמדת חצרות לדירות אלו.
 ד. בדירות הגן יתאפשר להקים אגף המשמש כמשרד ביתי הפונה לרחוב.
 ה. תתאפשר כניסה מהרחוב אל המשרד הביתי וכן יתאפשר מעבר מהמשרד הביתי אל דירת הגן.
 ו. חצרות דירות הגן יפנו אל החצרות הפנימיות ו/או מעברי הולכי הרגל בלבד.
 ז. תותר כניסה לחצרות הפרטיות של דירות הגן ישירות מהחצרות הפנימיות ו/או מעברי הולכי הרגל.
3. חזית מסחרית :
 א. במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תיבנה חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
 ב. גובה מירבי בחזית מסחרית יהיה עד 6.00 מ' מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעל.
 ג. בחזית מסחרית תותר גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה.
 ד. הגישה לשטחי המסחר תהיה מהרחוב בלבד ולא יותר מעבר בין שטחי המסחר ללובאי המגורים



או אל החצרות הפנימיות. ה. פתרונות תפעול לרבות פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר יתאפשרו במרחב הציבורי בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ו. יש להימנע ככל הניתן מהפניית אזורים טכניים של שטחי המסחר אל הרחוב. 4. קומה טיפוסית: א. במקרה והבינוי אינו בקיר משותף, מרחק בין חזיתות של מבנים מרקמיים לא יפחת מ-8 מ'. ב. מרחק בין חזיתות של מגדל ומבנים מרקמיים לא יפחת מ-12 מ'. ג. מרחק בין מרפסות הפונות זו לזו לא יפחת מ-12 מ'. ד. מרפסות השירות ומסתורי הכביסה לא יופנו לחזית הרחוב. דירות שכל החזיתות שלהן פונות לרחובות יהיו פטורות מסעיף זה, ובתנאי שמסתורי הכביסה שלהן לא יבלטו מהמישור הבנוי. 5. קומת הגג: א. קומת הגג תהיה רציפה ובמידת הצורך תיבנה בקיר משותף. ב. שטח קומת הגג בכל מבנה או מבני יהיה עד 70% מתכסית הקומה הטיפוסית כולל מרפסות. ג. מרפסות הגג לא יחרגו ממתאר הקומה הטיפוסית כולל מרפסות. 6. הוראות נוספות: א. תותר הבלטת מרפסות ומצללות מעבר לקווי הבניין ועד לקו המגרש. ב. יותרו בריכות בתת הקרקע, במרפסות ועל הגגות. ג. מתקנים ומערכות טכניות יוטמעו כחלק מעיצוב המבנה.	
דיוור מיוחד	4.3
שימושים	4.3.1
מגורים לרבות דיוור קהילתי רב גילאי ודיוור מכליל. 1. בקומת הכניסה הקובעת: א. חזית פעילה לרבות מסחר, משרדים, תעסוקה, מסעדות, בתי קפה, בתי אוכל, שוק אוכל, סופר, מרפאות, קליניקות, מעבדות, חדרי כושר, מועדון ספורט ושירותים בנקאיים וכדומה. ב. שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מרכז תרבות ופנאי, אודיטוריום, מרכז יום לקשיש, מרכז תעסוקה לאנשים עם מוגבלויות, מרכז חוגים, ספריה, שרותי בריאות, רווחה וחינוך וכדומה. ג. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ו/או מקבץ בניינים ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול ותחזוקה לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, לובי כניסה, חדרי אופניים ועגלות, מחסנים, חדרי אשפה, מערכות טכניות וכדומה 2. קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: א. מגורים לרבות דיוור קהילתי רב גילאי, דיוור מכליל ודירות. ב. שימושי מסחר לרבות משרדים, תעסוקה, מסעדות, בתי קפה, בתי אוכל, שוק אוכל, סופר, מרפאות, קליניקות, מעבדות, חדרי כושר, מועדון ספורט ושירותים בנקאיים וכדומה ג. שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות מרכז תרבות ופנאי, אודיטוריום, מרכז יום לקשיש, מרכז תעסוקה לאנשים עם מוגבלויות, מרכז חוגים, ספריה, שרותי בריאות, רווחה וחינוך וכדומה ד. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו 3. קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:	

א. חניה, מחסנים דירתיים, שטחי פריקה וטעינה, בריכה, חדר כושר, מתקנים טכניים וכדומה
ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו

4. גגות עליונים :

א. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו
ב. חדרי יציאה לגג
ג. מתקנים טכניים

4.3.2 הוראות

א בינוי

1. חזית מסחרית :

א. במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תיבנה חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
ב. גובה מירבי בחזית מסחרית יהיה עד 6.00 מ' מפני ריצוף אל תחתית תקרת הבטון שמעל.
ג. בחזית מסחרית תותר גלריה בשטח שלא יעלה על 50% משטח הקומה.
ד. פתרונות תפעול לרבות פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר יתאפשרו במרחב הציבורי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
ה. יש להימנע ככל הניתן מהפניית אזורים טכניים של שטחי המסחר אל הרחוב.

2. קומת הגג :

א. שטח קומת המגורים העליונה יהיה עד 70% מתכסית תקרת הקומה הטיפוסית העליונה.
ב. מרפסות הגג לא יחרגו ממתאר הקומה הטיפוסית כולל מרפסות.

3. הוראות בינוי כלליות :

א. תותר הבלטת מרפסות ומצללות מעבר לקווי הבניין ועד לקו המגרש.
ב. יותרו בריכות בתת הקרקע, במרפסות ועל הגגות.
ג. מתקנים ומערכות טכניות יוטמעו כחלק מעיצוב המבנה.

4.4 תעסוקה

4.4.1 שימושים

1. שימושים עיקריים :

משרדים, היי-טק, תעשיה עתירת ידע, מרפאות, מכונים ומעבדות, בתי ספר מקצועיים, שירותים אישיים, עסקיים ופיננסיים, סדנאות וגלריות, מסחר, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעסוקה (כגון : סניף בנק, סניף דואר, סוכנות ביטוח), מזנונים, אולמות בידור ושמחות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים לרבות משרדי ממשלה, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, מכללות וגני ילדים, מכוני אימון גופני וכן שימושים לתעסוקה בעלת אופי ציבורי.

2. שימושים משניים :

מלונאות, דיור מכליל, חניה, דרכים, שטחי פריקה וטעינה, מתקני הנדסה ותשתיות, אחסנה, מתקנים טכניים ושטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו.

3. לרשות הרישוי תהיה האפשרות לאשר שימושים נוספים בייעוד תעסוקה לשיקול דעתה ובהתאם להוראות תכנית המתאר שתהיה בתוקף באותה עת.

4.4.2 הוראות

א בינוי

1. חזית מסחרית :

- א. במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תיבנה חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
- ב. תותר חצר תפעולית על קרקעית לרבות חניות תפעוליות, פריקה, טעינה, תחזוקה ושירות, בכפוף לאישור רשות הרישוי.
- ג. יש להימנע מהפניית אזורים טכניים של שטחי המסחר אל הרחוב ככל הניתן.

2. הוראות בינוי כלליות:

- א. תותר הקמת גלריות ובלבד שסך השטחים העיקריים של הגלריות בקומה לא יעלה על 50% משטח הקומה.
- ב. בגלריות צמודות גרעין, תותר גישה מתוך הגרעין לשיפור הנגישות ובלבד שהגלריה לא תנותק מהשטח אליה היא צמודה. גלריה לא תוכל לשמש כיחידה עצמאית ולא תחשב במניין הקומות.
- ג. תותר הבלטת מרפסות, מצללות ואלמנטים אדריכליים מעבר לקווי הבניין ועד לקו המגרש.
- ד. בתא שטח 100 יבנו לפחות 1,150 מקומות חניה בתת הקרקע לטובת לקוחות המסחר ו/או מבקרי התעסוקה. חניות יותרו ע"פ המפורט בסעיף זה או ע"פ תקן החניה החל במועד הוצאת ההיתר, הגבוה מביניהם.

4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.5

שימושים

4.5.1

1. במפלס הקרקע:

- א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, פנאי, חברה, בריאות, רווחה, דת, ביטחון, חירום וכדומה
- ב. חזית פעילה לרבות שימושי מסחר, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים, שימושים ציבוריים, או שימושים בעלי אופי ציבורי
- ג. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים
- ד. פארק שכונתי וגינה ציבורית
- ה. פיתוח נופי ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות כולל גינון, ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות, קירות פיתוח, איזורי מנוחה ומשחק וכדומה
- ו. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים
- ז. שטחים פתוחים ומתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר
- ח. תשתיות ציבוריות
- ט. מתקנים הנדסיים
- י. חניה
- יא. שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו

2. מעל מפלס הקרקע:

- א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, פנאי, חברה, בריאות, רווחה, דת, ביטחון, חירום וכדומה
- ב. מגורים לרבות דיור להשכרה ו/או דיור בר השגה.
- ג. תעסוקה של אנשים עם מוגבלות
- ד. שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו.

3. מתחת למפלס הקרקע:

- א. מתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר
- ב. תשתיות ציבוריות



	ג.מתקנים הנדסיים ד.חניה ה.שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו.
	4.5.2
הוראות כלליות 1.בינוי א.תותר הקמה של מספר מבנים בכל תא שטח. 2.פיתוח ונוף א.תכנון השטחים הפתוחים יאפשר ככל הניתן, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקודם. שטחי חילחול אלו יהיו בנוסף לשטחי החילחול הנדרשים במגרשים הפרטיים. ב.מתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר וכדומה יותרו בתת הקרקע בלבד. ג.תשתיות ציבוריות יותרו בתת הקרקע בלבד.	א
	4.6
	שימושים
1.במפלס הקרקע: א.מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, פנאי, חברה, בריאות, רווחה, דת, ביטחון, חירום וכדומה ב.חזית פעילה לרבות שימושי מסחר, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים, שימושים ציבוריים, או שימושים בעלי אופי ציבורי ג.פיתוח נופי ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות כולל גינון, ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות, קירות פיתוח, איזורי מנוחה ומשחק וכיו"ב ד.חניה ה.תשתיות ציבוריות ו.מתקנים הנדסיים ז.שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו 2.מעל מפלס הקרקע: א. מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, פנאי, חברה, בריאות, רווחה, דת, ביטחון, חירום וכדומה ב.מגורים לרבות דיור להשכרה ו/או דיור בר השגה. ג.תעסוקה של אנשים עם מוגבלות. ד.שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו 3.מתחת למפלס הקרקע: א. חניה ב. תשתיות ציבוריות ג. מתקנים הנדסיים ד. שטחים נלווים הנדרשים לתפעול הבניין ולתחזוקתו	4.6.1
	4.6.2
	א

1. תותר הקמה של מספר מבנים בכל תא שטח.	
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. במפלס הקרקע: א. פארק שכונתי וגינה ציבורית ב. פיתוח נופי ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות כולל גינון, ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות, קירות פיתוח, איזורי מנוחה ומשחק וכדומה ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ד. קיוסק, מסעדה, בית קפה, מבנה ציבור ומבנים המשרתים את הציבור ה. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים ו. שטחים פתוחים ומתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר ז. תשתיות ציבוריות ח. מתקנים הנדסיים
	2. מתחת למפלס הקרקע: א. מתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר ב. תשתיות ציבוריות ג. מתקנים הנדסיים
4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. תכנון השטחים הפתוחים יאפשר ככל הניתן, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקודם. שטחי חילחול אלו יהיו בנוסף לשטחי החילחול הנדרשים במגרשים הפרטיים. 2. מתקנים לקליטה, ויסות, איגום ו/או השהיית מי נגר וכדומה יותרו בתת הקרקע בלבד. 3. תשתיות ציבוריות יותרו בתת הקרקע בלבד. 4. במפלס הקרקע לא יתאפשר מעבר לרכב למעט רכבי חירום, שירות ותחזוקה.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	1. במפלס הקרקע: א. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכיו"ב ב. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב
	2. מתחת למפלס הקרקע: א. תשתיות ציבוריות
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. במפלס הקרקע: א. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכיו"ב

ב. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב

2. מתחת למפלס הקרקע:

א. תשתיות ציבוריות

4.9.2 הוראות

4.10 דרך משולבת

4.10.1 שימושים

1. במפלס הקרקע:

א. שטח לדרכים, מסעות, שבילים לאופניים, מדרכות להולכי רגל, תשתיות וכיו"ב

ב. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, מצללות, ספסלים, נטיעות וכיו"ב

2. מתחת למפלס הקרקע:

א. תשתיות ציבוריות

4.10.2 הוראות

4.11 חניון

4.11.1 שימושים

1. במפלס הקרקע:

א. חניה

ב. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים המשמשים את האורחים והעובדים בחניון.

ג. שטחים המשמשים את העובדים בחניון לתפעול ולתחזוקתו.

2. מתחת למפלס הקרקע:

א. חניה

ב. מבני שירות כגון מחסנים ושירותים ציבוריים המשמשים את האורחים והעובדים בחניון.

ג. שטחים המשמשים את העובדים בחניון לתפעול ולתחזוקתו.

4.11.2 הוראות

א בינוי

1. בשטח זה יותרו נטיעות וגינון כחלק מפיתוח שטח החניון.



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	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	200	7449	22275	835	18995	65	160	8	3	2	2	2	2	2880
מגורים ג'	מסחר	200													
מגורים ג'	מגורים	210	5101	15865	805	13008	65	120	8	3	2	2	2	2	2160
מגורים ג'	מסחר	210													
מגורים ג'	<סך הכל>			39780		32003		280							5040
מגורים ד'	מגורים	220	9719	52660		33045	65	355	31	4	2	2	2	2	6390
מגורים ד'	מסחר	220		1635											
מגורים ד'	מגורים	230	6750	41935		28688	65	325	31	5	2	2	2	2	5850
מגורים ד'	מסחר	230		1460											
מגורים ד'	<סך הכל>			97690		61733		680							12240
דיוור מיוחד	מגורים	150	3823	25920		16248	80	150	26	5	2	2	2	2	2700
דיוור מיוחד	מסחר	150		1945											
תעסוקה	תעסוקה	100	9913	105000		67408	75		27	8	(1)	(1)	(1)	(1)	6000
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	400	889	2667			85		4		0	0	0	0	
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	410	1442	4326			85		4		0	0	0	0	
מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	420	1405	4215			85		4		0	0	0	0	
מבנים ומוסדות	<סך הכל>			11208											
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	1670	6011	18033			85		4		0	0	0	0	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	1671	2204	6612			85		4		0	0	0	0	

									24645		24645			<סך הכל>	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
						1			150		150	4384	600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						1			150		150	3008	610	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						1			150		150	6503	620	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
									450		450	9485		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
						1			50		50	5038		חניון	חניון

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. השטחים המצוינים בטבלה כוללים את סך השטחים המותרים לבנייה (עיקרי ושירות).

ב. תמהיל יחידות הדיור במגרשים ביעוד מגורים ג' ומגורים ד':

מתוך סך יחידות הדיור בתכנית 5% יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.

מתוך סך יחידות הדיור בתכנית 20% יהיו בשטח של עד 80 מ"ר.

מתוך סך יחידות הדיור בתכנית 40% יהיו בשטח של עד 105 מ"ר.

מתוך סך יחידות הדיור בתכנית 25% יהיו בשטח של עד 140 מ"ר.

מתוך סך יחידות הדיור בתכנית 10% יהיו גדולות מ-140 מ"ר.

ג. תותר הקמה של עד 30% דיוריות מסך יח"ד בתכנית

ד. לפחות 1% מיח"ד בכל תא שטח ביעוד מגורים ג' ומגורים ד' יוקצו למגורים המותאמים לאנשים עם מוגבלות.

ה. תותר הקמת 25 יח"ד סה"כ בתאי שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' או ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' בתכנית. ליח"ד אלו יתווספו שטחי מרפסות של 12 מ"ר במוצע ליח"ד.

ו. בתאי שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' או ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' יותרו שימושי מסחר של עד 20% מסך הזכויות בתא השטח.

ז. ניתן יהיה להעביר עד 10% משטחי הבניה ויח"ד בין המגרשים בתכנית, ללא תוספת שטחים ו/או יח"ד.

ח. בתא שטח 100 יותר ניוו שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך בשיעור שלא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה בכפוף לאישור רשות הרישוי.

ט. בתא שטח 100 יוקצה שטח של 1,200 מ"ר לטובת מרכז שילוב לאנשים עם מוגבלות.

י. קומת גלריה לא תחשב במניין הקומות.

יא. קומות טכניות לא יחושבו במניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



(1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. במגרשים 200,220,230 מרתפי החנייה יתוכננו בצורה היקפית סביב נפח אדמה טבעית, ששטחו 10% משטח המגרש לכל הפחות. שטח זה יהיה פנוי מכל בניה מעל ומתחת לקרקע וישמש לחלחול וכבית גידול לעצים. מיקומו וצורתו של שטח זה גמישים ובלבד שימוקם בהלימה למיקום החצר הפנימית. במידה והוכח כי הדבר אינו מתאפשר מבחינה תכנונית, רשות הרישוי תוכל להקטין את שטח זה עד ל- 7% ככל ותשתכנע כי העניין נובע מאילוץ הנדסי ספציפי של תא השטח. 2. קומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 3. כל השטחים הפתוחים במפלס הרחוב ומיועדים למעבר או שהיית הולכי רגל יפותחו באופן המשכי לרחוב וללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף, ללא רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם ע"י התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, תותר הקמת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ורמפות ככל שידרשו כאמצעי פיתוח זמניים בשלבי הביניים של פיתוח המרחב. 4. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה נגישה ופנויה מכל מכשול. נטיעת עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה. 5. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו ככל הניתן בבית גידול רציף ובעומק מילוי גנני של 1.5 מ' לטובת נטיעות עצים. 6. נטיעות חדשות יהיו של עצים נותני צל סוככנים וחסכנים במים. 7. תכנונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. 8. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו כך שלפחות מחצית משטחם יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים, הרי שעדיין מחצית משטחם חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
6.1.2	חניה
	1. כל החניות יהיו תת קרקעיות. יותרו חניות נגישות במפלס הקרקע באישור רשות הרישוי. 2. בתא שטח למגורים בו מתוכננים מספר מבנים ותאפשר רמפת כניסה משותפת אחת בלבד לחניון תת קרקעי משותף. 3. רמפת הכניסה לחניון תשולב כחלק מהנפח הבנוי, ולא תותר רמפה פתוחה לשמיים. 4. רמפת כניסה לחניון תחל בקו הבניין. בקטע המדרכה שבכניסה לחניון המדרכה תהיה רציפה מבחינת מפלס וחומרי גמר. 5. בתת הקרקע ותאפשר בניה עד גבולות המגרש. 6. אוורור החניונים יתוכנן באופן אינטגרלי כחלק מהבניין ולא יותר אוורור החניונים ישירות אל המרחב הציבורי. תתאפשר חריגה מסעיף זה בתנאי שנבחן הצורך בחריגה זו, וצמצום השפעתה ככל הניתן על המרחב הציבורי הסמוך, ובאישור רשות הרישוי.
6.1.3	איכות הסביבה
	1. בתנאים להיתר בניה עבור שימושים מסחריים תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה (אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תנועתיות וכד') 2. מניעת מטרדי רעש ואבק בעת ההקמה: א. מפלסי הרעש המצטברים מאתרי העבודה יהיו על פי הקריטריונים והערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1190, בתוספת 20dBA מחוץ למבנה. חריגה ממפלסים אלו תחייב נקיטה באמצעים להפחתת רעש. ב. בעת ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות כיסוי משאיות המובילות עפר מחוץ לאתר: יש להרטיב בחודשי הקיץ את דרכי העפר המשמשות לביצוע העבודה.	תשתיות	6.1.4
1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד', ימוקמו ככל הניתן בנישות ייעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון ולא יפנו אל עבר המדרכה. כך שלא תהיה הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח. 3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח הפרויקט. 4. חדרי שנאים עבור מבני המגורים ימוקמו בתוך מגרשי המגורים ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. לא תותר הבלטות חדרי שנאים מעל למפלס הפיתוח וחדרי המדרגות לחדרי השנאים ישולבו בנפח הבנוי. 5. פתחי האוורור של חדרי השנאים ישולבו בחזית הבניין ו/או כחלק מהגדר הבנויה של דירות הגן. 6. בינוי תת קרקעי בתא שטח 100 ופיתוח בתא שטח 620 יהיה בתיאום עם חברת מקורות.	ניהול מי נגר	6.1.5
1. יותרו שטחים חדרי מים ו/או מתקני החדרה מכניים, והכל בהתאם לתמ"א/1 על תיקוניה, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. בדיקת עמידה בדרישה לקיומם של שטחי חלחול תתבצע לכלל התכנית. במסגרת שטחי החלחול יבואו בחשבון השצ"פים. 3. בתחום השטחים הציבוריים, תובטח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר. כל זאת, מבלי לפגוע בתפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.	שמירה על עצים בוגרים	6.1.6
1. עצים המיועדים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של עץ המיועד לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור אטום קשיח וחזק (איסכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 2. עצים המיועדים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף מפרט פרטני, שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט, על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש,		

מאושרים על ידי אגרונום מומחה.
 ג.תבוצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה ויוגש דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
 3.עצים המיועדים לכריתה:

א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה /או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב.במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4.שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שמסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה לביתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות ואגף גנים ונוף. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.2 מקרקעין

6.2.1 איחוד וחלוקה

1.התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת. כנספח מחייב לתכנית.

6.2.2 זכות מעבר

1. כל השטחים שבין קו המגרש לבין הדפנות הבנויות של קומת המסד, בכל החזיתות, לרבות החצרות הפנימיות ומעברי הולכי הרגל המקשרים אותן לרשת הרחובות, יסומנו בסימון "זכות מעבר להולכי רגל" במסמכי ההיתר הסופיים ויאפשר זכות שימוש מלאה לציבור.
 2.גודלה, צורתה ומיקומה הסופי של זכות המעבר ייקבעו במסמכי ההיתר, ובלבד שתגיע עד הדפנות הבנויות של קומת המסד או עד גדרות החצרות הפרטיות של דירות הגן.
 3. תחום זכות המעבר יתוכנן ויעוצב באופן הממשיך את המרחב הציבורי הצמוד לו בהיבטים של מפלסים, נגישות, חומרי גמר, אופי פיתוח וכדומה.
 4.להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זכות מעבר בספרי המקרקעין.

6.3 הוראות אחרות

6.3.1 הריסות ופינויים

סימון בתשריט: מבנה להריסה

1.מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית